

## Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht

von

Thomas Hannemann, Michael Wiegner, Bruno Achenbach, Elke Altner, Jörg Bellinghausen, Wolfgang Belser, Hartmut Bister, Werner Borzutzki-Pasing, Dr. Marco Flaute, Wolfgang Flintrop, Dr. Richard Gies, Suzanne R. Gößl, Markus Groll, Dr. Hans Reinold Horst, Joachim Kleinrahm, Prof. Dr. Klaus Kniep, Benedikt Lehr, Dr. Marc Leonhard, Stefan Lück, Thomas Lutz, Erich-Wolfgang Moersch, Karl-Friedrich Moersch, Dr. Henrik Over, Gerhardt Purwins, Wolfgang Schneider, Norbert Schönleber, Martina Seyfarth, Norbert Slomian, Bernd Vielitz, Jörg Weißker, Günther Wölfe, Ludwig Zürn

4., überarbeitete und erweiterte Auflage

Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht – Hannemann / Wiegner / Achenbach / et al.

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 64810 6

## Sachverzeichnis

Fette Zahlen bezeichnen die §§, magere die Randnummern.

- Abfallentsorgung** 3 25
- Ableitung** 24 330
  - Zwischen~ 24 341 f.
- Abnahme-/Übernahmeprotokoll** 19 249 ff.
  - Deklaratorisches Schuldnerkenntnis 19 254
  - Generalquittung 19 253
  - Negatives Schuldnerkenntnis 19 251
  - Rechtliche Qualität 19 250
- Abschussplan** 77 273
  - Erfüllung 77 273
- Abstellplatz** 3 26
- Abwasserleitung** 20 52
- Abwicklung (Ansprüche Mieter gg. Vermieter)** 31 36 ff.
  - Aufwendungsersatz 31 42
  - Kautionsabrechnung 31 39
  - Nutzungsrecht b. verspäteter Herausgabe 31 40
  - Rückgabe sonstiger Mieterleistungen 31 43
  - Wegnahme v. Einrichtungen 31 36
- Abwicklung (Räumung/Herausgabe)** 31 4 ff.
  - Besitzrückgabe 31 4
  - Beteiligte 31 6
- Abwicklung (Räumung/Herausgabe/Wohnraummiete)** 31 10
  - Räumungsumfang 31 16
  - Schlüsselrückgabe 31 14
  - Selbständige Beweisverfahren 31 13
  - Übergabetermin 31 8
  - Übergabprotokoll 31 10
  - Video-/Fotobeweis 31 13
  - Zeugen 31 13
  - Zufallszeugen 31 13
- Abwicklung (Schadensersatz wg. Beschädigung/Verschlechterung/Wohnraummiete)** 31 24 ff.
  - Abmahnung 31 25
    - ~ an Badewannen 31 26
    - Brandflecken 31 26
    - Dübellocher 31 24
    - Folgeschäden 31 26
    - Fristsetzung 31 25
      - ~ am Parkettboden 31 26
      - Rotweinflecken 31 26
      - Rückbauverpflichtungen 31 28 ff.
      - ~ an Türen 31 26
      - Unterlassene Wartungsarbeiten 31 26
    - Vemieterpfandrecht 31 30
  - Herausgabe 31 31
  - Nutzungsentgelt 31 32
  - Räumung 31 31
- Abwicklung (Vermieteranspruch gg. Unternehmer/Dritte/Wohnraummiete)** 31 31 ff.
- Abwicklung (Wohnraummiete)** 34 1 ff.
  - Ansprüche Mieter gg. Untermieter 31 46
    - Checkliste 31 47 f.
    - Dauernder Leerstand 34 18
    - Formelle Voraussetzungen 34 1 ff.
    - Fremdenbeherbergung 34 15
    - Umwandlung i. Geschäftsraum 34 13
    - Unbewohnbarmachen 34 22
    - Wohnraumabbau 34 23
    - Wohnraumbegriff 34 7
  - Ausdehnung d. Nutzungsumfangs 31 21
  - Nutzungsentzündigung 31 20
- Abwicklung (Wohnraummietverhältnis/Wechselseitige Ansprüche)** 31 1 ff.
  - Checkliste fehlendes Mietverhältnisende 31 3
  - Checkliste Mietverhältnisende 31 2
- Advocard** 2 9
- Alarmanlage** 20 53
- Alleinmiertod** 11 304 ff.
  - Ablehnungsrecht 11 332 ff.
  - Eintritt anderer berechtigter Personen 11 314
  - Eintritt nichtehelicher Lebenspartner 11 315 ff.
  - Eintritt v. Ehegatten 11 306
  - Eintritt v. Kindern/Familienangehörigen 11 310
  - Eintrittsfolgen 11 329
  - Gemeinsame Voraussetzungen 11 323 ff.
  - Haftung f. Altverbündlichkeiten 11 357 ff.
  - Sonderkündigungsrecht d. Vermieters 11 358 ff.
- Allgemeinbeleuchtung** 15 80
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)** 46 32
- Anbau** 13 17, 20 48
- Annietrecht (Wohnraummiete)** 7 2 ff.
  - Bedeutung 7 10
  - Begriff 7 7
  - Muster 7 12
  - Vertragsgestaltung 7 12
- Antenne** 3 27, 20 54
- Antennenkosten** 24 132
- Anwaltliche Haftungsrisiken (Gewerberaummiete)** 43 1 ff.
  - Allgemeine Geschäftsbedingungen 43 10
  - Betriebspflicht 43 31
  - Flächenberechnung 43 12
  - Form 43 4
    - Kleinreparaturen 43 28
    - Konkurrenzschutz 43 32
    - Kündigung 43 34
    - Mieterhöhung 43 17

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Mietsicherheiten 43 25
- Nebenkosten 43 21
- Schönheitsreparaturen 43 28
- Umsatzsteuer 43 15
- Versorgungssperre 43 33
- Vertrags-/Nutzungszweck 43 14
- Wartungspflichten 43 30
- Anwaltliche Haftungsrisiken (Wohnraummietrecht) 5 ff.**
  - Abwendung d. vorläufigen Vollstreckbarkeit 5 73
  - Außerordentliche fristlose Kündigung 5 58
  - Bedingter Mietvertrag 5 26
  - Beklagte i. Räumungsprozess 5 68
  - Besichtigung d. Mietsache 5 37
  - Betriebskostenabrechnung 5 41
  - Betriebskostenabrechnungsmaßstab 5 28
  - Betriebskostestenumlagevereinbarung 5 22 ff.
  - Energetische Modernisierung 5 38
  - Gewährleistung 5 28
  - Hausordnung 5 24
  - Klage a. künftige Leistung 5 71
  - Kleinreparaturen 5 19
  - Konkludente Betriebskostestenumlagevereinbarung 5 40
  - Mehrheit v. Vertragsparteien 5 3
  - Mieterhöhung 5 44
  - Mietflächhenangabe 5 5
  - Mietreduzierung 5 29
  - Mietstruktur 5 20
  - Ordentliche Kündigung 5 53
  - Räumungsschutzantrag 5 72
  - Schönheitsreparaturen 5 7
  - Schriftform 5 2
  - Sofortiges Anerkenntnis 5 69
  - Stellvertretung 5 51
  - Stillschweigende Vertragsverlängerung 5 62
  - (Teil-)Erledigung v. Rechtshängigkeit 5 70
  - Teilzahlungsverrechnung 5 39
  - Untervermietung 5 33
  - Verjährung gem. § 548 BGB 5 63 ff.
  - Verjährungshemmung d. Mahnbescheid 5 67
  - Vertragsbeendigung b. Personenmehrheit 5 49
  - Vollstreckungsschutzantrag 5 74
  - Zeitmietvertrag 5 26
- Apothekenbetriebsordnung 44 8**
- Arztpraxen (Mietvertrag) 69 148 ff.**
  - Einrichtungübernahme (Praxiskauf) 69 161
  - Gemischt genutzte Objekte 69 149
  - Konkurrenzschutz 69 148, 165 ff.
  - Nach-/Ersatzmieter 69 169
  - Nutzungsbeschränkungen b. Teileigentum 69 151
  - Praxisausstattung 69 153
  - Sicherungsmaßnahmen 69 157
  - Vertragszweck 69 148
- Aufnahme Dritter 3 28**
- Aufzug 15 74, 20 56**
- Ausbau 20 48**
- Außenausstattung 20 57**
- Außergerichtliche Konfliktlösung (Wohnraummiete) 40 1 ff.**
  - Aktuelle Entwicklung 40 6
  - Ausgangslage 40 1 ff.
  - Begriff 40 10
  - Schlichtung 40 14
  - Verhandeln 40 12
- Ausstattung 20 58**
- Bachläufe 15 80**
- Bad-/Duschverbot 15 33**
- Badezimmer 20 59**
- Balkon 15 34, 20 60**
- Bauliche Veränderungen 28 263**
- Behindertengerechter/Altengerechter Umbau 20 61**
- Beratungshilfe (Wohnraummiete) 4 77 ff.**
  - Angelegenheitsbegriff 4 95
  - Antragsform 4 87
  - Antragsinhalt 4 87
  - Aufhebung 4 90
  - Gebühr 4 89
  - Hinweis-/Übernahmepflicht d. Rechtsanwalts 4 74
  - Honoraransprüche d. Rechtsanwalts 4 93
  - Kostenfestsetzungsverfahren 4 98
  - Mandatserstkontakt 4 73
  - Persönlicher Anwendungsbereich 4 81 ff.
  - Rechtsbehelfe 4 91
  - Rechtsmittel 4 100
  - Rechtssuchender m. Beratungsschein 4 76
  - Rechtssuchener ohne Beratungsschein 4 77
  - Sachlicher Anwendungsbereich 4 79
  - Zuständiges Gericht 4 86
  - Zuständigkeit 4 99
- Berliner Modell 39 42, 72 7**
- Berufsausübung i. d. Wohnung 3 29**
- Betriebskostenabrechnung**
  - Abrechnungsfrist 24 192 ff.
  - Abrechnungszeitraum 24 192 ff.
  - Aperiodische Betriebskosten 24 192
  - Ausschlussfristen 24 192 ff.
  - Belege-/Prüfungsrecht 24 181 ff.
  - Erläuterung 24 170
  - Muster 24 180
  - Sammelpositionen 24 176
- Betriebsführungscontracting 24 356**
- Betriebsgemeinschaften 77 66**
- Betriebskosten 24 192**
  - Aperiodische ~ 24 192
  - Gemischt genutzte Abrechnungseinheiten 24 271
  - Verbrauchsunabhängige~ 24 247
- Betriebskostenabrechnung 24 151 ff.**
  - Abrechnung n. Wirtschaftseinheit 24 254 ff.
  - Abrechnungsform 24 155
  - Abschlagszahlungen 24 227 ff.
  - Checkliste 24 371
  - Direktabrechnung d. Mieters 24 278
  - Einwendungen 24 218
  - Flächenmaßstab 24 248

## magere Zahlen = Randnummern

- Getrennte Vorauszahlungen 24 212
- Grundsatz d. Wirtschaftlichkeit 24 159 ff.
- Herausrechnung d. Betriebskostenanteile 24 279
- Ist-Vorschüsse 24 168
- Klage auf Rechnungslegung 24 226
- Kosten bei Mietwechsel während Abrechnungsperiode 24 282 ff.
- Leerstände 24 247
- Leerstandsrisko 24 252
- Leistungsabrechnung 24 194
- Materielle Anforderungen 24 166 ff.
- Nachgebesserte ~ 24 219
- Nachzahlung 24 202
- Passivlegitimation 24 151 ff.
- Saldoausgleich 24 241
- Saldoprüfungspflicht 24 241
- Soll-Vorschüsse 24 168
- Streitwert 24 234, 290
- Teilabrechnung 24 210
- Übergangsvorschriften 24 286
- Umlageschlüssel 24 258 ff.
- Verbrauchsabhängige ~ 24 247
- Verfristete ~ 24 233
- Verjährung 24 235
- Verwirkung 24 235
- Vorauszahlungsbetrag 24 206
- Zwangsvollstreckung 24 289
- Zwischenablesung 24 283
- Betriebskostenabrechnung (Gewerberäume)**  
62 46 ff.
- Abrechnungsreife 62 49
- Form 62 53
- Frist 62 47
- Grundsätze 62 46
- Inhalt 62 54
- Korrektur 62 59
- Mieterkontrollrechte 62 63
- Betriebskostenanpassung (Gewerberäume)**  
62 68 ff.
- Betriebskosten/Nebenkosten** 24 1 ff.
- Betriebskostenverordnung** 24 1
- Abrechnungsverfahren 24 32
- Anschaffungskosten 24 96
- Begriff 24 1
- Beleuchtungskosten 24 107
- Betriebsstörungen 24 82
- Bruttomiete 24 13
- Entwässerungskosten 24 63
- Ersatzbeschaffungen 24 96
- Gartenpflegekosten 24 86
- Gebäudehaftpflichtversorgung 24 112
- Gebäudereinigungskosten 24 98
- Gesetzliche Regelung 24 2
- Glasversicherung 24 111
- Grundsteuermehrbelastung 24 46
- Haus-/Mietrechtschutz 24 113
- Hausreinigungskosten 24 101
- Hauswartskosten 24 118 ff.
- Jahrelange Übung 24 8
- Kosten nach § 2 Nr. 15 BetrKV 24 132 ff.

## Sachverzeichnis

- Laufende öffentliche Grundstückslasten 24 44
- Leitungswasserversicherung 24 115
- Mehrbelastungsklauseln 24 148
- Mietverlustversicherung 24 113
- Müllbeseitigungskosten 24 66
- Pauschalens 24 16 ff.
- Personalkosten 24 96
- Personen-/Leistungsaufzüge 24 78
- Pflanzenerneuerung 24 90
- Reinigungsmittel 24 102
- Reparaturversicherung 24 113
- Sach-/Haftpflichtversicherungskosten 24 109
- Sachkosten 24 96
- Schornsteinreinigungskosten 24 141
- Schwamm-/Hausbockversicherung 24 111
- Sonstige ~ 24 143
- Straßenreinigungskosten 24 66
- Umwandlung d. Mietstruktur 24 21 ff.
- Ungezieferbekämpfungskosten 24 98
- Vandalismusrisiko 24 114
- Vertragliche Überwälzung a. Mieter 24 4 ff.
- Vorauszahlungen 24 31 ff.
- Wartungsvertrag 24 81
- Wäschepflegeeinrichtungskosten 24 138 ff.
- Wasserversorgungskosten 24 49
- Betriebszweiggemeinschaften** 77 66
- Bezugsbindung (Gewerberäummierte)** 69 119 ff.
- Andere Vertragsgestaltung (Gaststätten/Hotels) 69 134 ff.
- Außerordentliche Kündigung 69 131
- Gegenstand 69 120
- Laufzeit(-verlängerung) 69 122
- Pflichtenverstoß 69 130
- Ratenlieferungsvertrag 69 121
- Rechtsnachfolgeklauseln 69 128
- Sittenwidrige Pachtzinsüberhöhung 69 132
- Weitere Regelungsmodalitäten 69 127
- Bleigehalt i. Trinkwasser** 15 73
- Blumen 3 30
- Blumenkästen 3 30
- Bodenaustausch** 20 62
- Breitbandkabelanschluss** 16 172
- Breitbandkabelkosten** 24 136
- Breitbandkabelnetz** 24 133
- Briefkasten 3 31, 15 74
- Bügelmaschine 24 140
- Bürgschaft**
  - ~ auf erstes Anfordern 26 18
  - Mietausfall~ 26 16
  - Selbstschuldnerische ~ 26 17
- Bürohaus (Vermietung in ~)** 69 76 ff.
- Agentur f. Arbeit 69 89
- Bauliche Veränderungen 69 88
- Elektromagnetische Felder/Strahlen 69 86
- Geruchsbeeinträchtigungen 69 86
- Gewährleistung vertragsgemäßer Gebrauch 69 80
- Hartz-IV-Behörde 69 89
- Klimatisierung 69 81
- Konkurrenzschutz f. Arztpraxis 69 92

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Konkurrenzschutz f. Freiberufler **69** 90
- Lärm **69** 86
- Lieferantenerreichbarkeit **69** 86
- Luftverschmutzungen **69** 86
- Mischnutzung **69** 94
- Nachbarschafts-/Umwelteinflüsse **69** 85
- Nähe z. Drogenszene **69** 89
- Schadstoffbelastungen **69** 87
- Schuldnberatung **69** 89
- Suchtberatungsstellen **69** 89
- Überschwemmungen **69** 86
- Ungehinderter Zugang **69** 88
- Vertragsgegenstand **69** 77
- CB-Funkgerät** **16** 176
- Center-Management** **62** 4
- Change-of -Control-Klausel** **50** 6
- Culpa in Contrahendo (Wohnraummiete)**  
7 99 ff.
- Abbruch v. Vertragsverhandlungen **7** 107
- Aufklärungspflichtverletzung **7** 112 ff.
- Umfang d. Schadensersatzpflicht **7** 104
- Dachausbau** **20** 63
- Dachbodenräume** **13** 4
- Deckungszusage**
  - Einfache ~ **2** 51
  - Eingeschränkte~ **2** 52
  - Erweiterte ~ **2** 52
  - ~i. Rechtsschutzmandat **2** 51 ff.
- Digitales Fernsehen** **20** 64
- Druckspüler** **20** 65
- Durchlauferhitzer** **20** 66
- Eigenbedarf (Schadensersatzanspruch/ Wohnraummiete)** **28** 535 ff.
  - Angabe unzutreffender Gründe **28** 540
  - Nicht gerechtfertigter Eigenbedarf **28** 541
  - Verschweigen des nachträglichen Wegfalls d. Eigenbedarfs **28** 544
- Eigenbedarf (Wohnraummiete)** **28** 383 ff.
  - Alternativwohnung **28** 412
  - Eigennutzung **28** 388
  - Familienangehörige **28** 390
  - Haushaltsangehörige **28** 389
  - Leitlinien d. Rechtsprechung **28** 383
  - Missbrauch **28** 403
  - Nicht ausreichende Unterbringung **28** 397
  - Pflegebedarf **28** 400
  - Sperre b. Umwandlung i. Wohnungseigentum **28** 427
  - Überhöhter ~ **28** 423
  - Vorgetäuschter ~ **28** 405
  - Vorhersehbarer ~ **28** 408
  - Wegfall d. ~ **28** 425
  - Wirtschaftliche Gründe **28** 402
- Eingangstür** **20** 67
- Einkaufszentrum (Geschäfts-/Ertragsrisiken)**  
**69** 46 ff.
  - Geschäftsgrundlage **69** 47
  - Geschäftsgrundlage (Gewerbeobjekte) **69** 48
- Grenzen d. Mangels** **69** 50
- Risikoübernahme d. Vermieter **69** 52
- Unrichtige Angabe z. Ertragsmodalitäten **69** 49
- Zurechnungsfähigkeitsgrenzen **69** 50
- Einkaufszentrum (Vermietung in ~)** **69** 2 ff.
  - Betriebskosten **69** 56 ff.
  - Betriebspflicht **69** 8 ff.
  - Erhaltungs-/Betriebskosten (Gemeinschaftsflächen) **69** 63
  - Konkurrenzschutz **69** 19 ff.
  - Mitgliedschaft i. Werbegemeinschaft **69** 53
  - Offenbarungspflicht **69** 13
  - Umsatzmiete **69** 66 ff.
  - Vertragliche Besonderheiten **69** 2
  - Vertragsmäßiger Gebrauch **69** 4
  - Vertragszweck **69** 4
  - Verwaltungskosten **69** 61
- Einstweilige Verfügung (Gewerberaummiete)**  
71 34 ff.
- Räumung **71** 34
- Einstweilige Verfügung (Wohnraummiete)**  
38 38 ff.
- Besitzentzug **38** 39
- Räumung **38** 38
- Vertragsleistungsentzug **38** 39
- Elektrogeräte** **15** 73
- Elektroinstallation** **20** 68
- Elektroleitungen** **15** 73
- Endenergie** **20** 17
- Energiesparverordnung** **46** 31
  - Relevanz **46** 31
- Entrümpelung** **24** 72
- Erhebliche Gesundheitsgefährdung (Wohnraummiete)**
  - Abmahnung **28** 134
  - Ausschluss d. Kündigungsrechts **28** 135
  - Begriff **28** 129
  - Checkliste Kündigung **28** 142
  - Erheblichkeit **28** 132
  - Fristsetzung **28** 134
  - Kündigungserklärung **28** 140
  - Kündigungswirkung **28** 135
  - Rechtsnatur **28** 124
  - Voraussetzungen **28** 127
- Erkenntnisverfahren (Gewerberaummiete)** **71** 1 ff.
  - Klage a. künftige Räumung **71** 10
  - Negative Zwischenfeststellungsklage **71** 19
  - Örtliche Zuständigkeit **71** 1
  - Räumungsklage (Grundstück m. Ausbauten) **71** 28
  - Sachliche Zuständigkeit **71** 2
  - Sicherungsanordnung § 238a ZPO **71** 7
  - Stillschweigende Mietverhältnisverlängerung (§ 545 BGB) **71** 15
  - Urkundenprozess **71** 31
- Erkenntnisverfahren (Wohnraummiete)** **38** 1 ff.
  - Duldungsklage (Modernisierungsmaßnahmen) **38** 24
  - Grundstücksräumungsklagen **38** 29
  - Klage a. künftige Räumung **38** 13
  - Mietprozessparteien **38** 3 ff.

## magere Zahlen = Randnummern

- Negative Zwischenfeststellungsklage 38 21
- Örtliche Zuständigkeit 38 1
- Sachliche Zuständigkeit 38 2
- Sicherungsanordnung § 238a ZPO 38 11
- Stillschweigende Mietverhältnisverlängerung 38 17
- Urkundenprozess 38 35
- Erzeugergemeinschaften** 77 66
  
- Fahrräder** 3 32
- Fahrradkeller** 15 25
- Fahrradständer** 20 69
- Fahrstuhl** 15 9, 20 70
- Fasane** 77 234
- Fehlende Gebrauchsgewährung (Wohnraummiete)** 28 97
  - Abhilfefrist 28 98
  - Abmahnung 28 93
  - Ausschluss d. Kündigungsrechts 28 111
  - Beginn d. Kündigungsrechts 28 78
  - Checkliste 28 123
  - Darlegungs-/Beweislast 28 120
  - Entbehrlichkeit v. Kündigungsfrist/Abmahnung 28 105
  - Erfüllungsverweigerung 28 86
  - Kündigungserklärung 28 117
  - Kündigungsfrist 28 93
  - Mängel 28 87
  - Teilkündigung 28 116
  - Unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung 28 89
  - Untätigkeit d. Vermieters 28 109
  - Voraussetzungen 28 79 ff.
- Fenster** 20 72
- Fernwärme** 20 71
- Fischereigenossenschaft** 77 282
- Fischereipacht** 77 278 ff.
  - Aneignungsrecht 77 289
  - Fangrechte 77 289
  - Gefährdungshaftung 77 291
  - Gesetzliche Grundlage 77 278
  - Gesetzliches Ende 77 305
  - Gewässergrundstückveräußerung 77 281
  - Hegerechte 77 289
  - Inhalt 77 278
  - Mindestdauer 77 288
  - Pächter 77 283
  - Pächteraneignungsrecht 77 295
  - Pächterbetreuungsrecht 77 300
  - Pächterhauptpflichten 77 293
  - Pächtermehrheit 77 284
  - Schadensersatz gg. Dritte 77 291
  - Schriftform 77 286
  - Staatliche Genehmigung 77 286
  - Verpächter 77 280
  - Verpächterhauptpflichten 77 289
  - Vertragliches Ende 77 304
  - Weiter-/Unterverpachtung 77 297
- Fliesen** 20 73
- Fluteinwirkung** 19 243
- Formfragen** 9 1 ff.

## Sachverzeichnis

- Formularmietverträge (AGB-Recht/Wohnraummiete)**
  - Begriff d. AGB 10 15
  - Besonderheiten b. Verbraucherträgen 10 78 ff.
  - Einbeziehung i. d. Mietvertrag 10 33
  - Ergänzende Vertragsauslegung 10 51
  - Individuelles Aushandeln 10 26
  - Inhaltskontrolle 10 56 ff.
  - Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln 10 94
  - Schadensersatzpflicht d. Verwenders 10 98
  - Überraschende Klauseln 10 39
  - Überrumpelungs-/Übertölpelungseffekt 10 41
  - Unklarheitenregel 10 54
  - Verwender 10 22
  - Vorrang d. Individualabrede 10 47
- Formularmietverträge (§§ 305–310 BGB/Wohnraummiete)** 10 6 ff.
  - Persönlicher Anwendungsbereich 10 9
  - Sachlicher Anwendungsbereich 10 8
  - Zeitlicher Anwendungsbereich 10 11
- Formularmietverträge (Verbraucherträge/Wohnraummiete)** 10 78 ff.
  - Anwendung a. Einzelverträge 10 87
  - EG-Verbraucherrichtlinie 10 79
  - Konkret- individuelle Inhaltskontrolle 10 90
  - Verbraucherträge 10 81
  - Verwendereigenschaft d. Unternehmers b. Drittaklauseln 10 85
- Formularmietverträge (Wohnraummiete)** 10 1 ff.
- Formularmietverträge (Wohnraummietvertragsklauseln)** 10 102 ff.
  - Abrechnungsmaßstab 10 203
  - Änderungs-/Abweichungsvorbehalt ggü. Besichtigungszustand 10 135
  - Änderungsvorbehalt b. Nebenräumen-/Flächen 10 137
  - Änderungsvorbehalte 10 205
  - Aufrechnungsausschluss 10 172
  - Aufrechnungsbeschränkungen 10 167
  - Ausstattung 10 134
  - Barkauton 10 217
  - Befristung 10 158
  - Besichtigungs-/Bestätigungsakten 10 143
  - Betriebskostenumlagenvereinbarung 10 187
  - Betriebskostenabrechnung 10 210
  - Bürgschaft 10 223
  - Duldungspflichten 10 328
  - Eheleute 10 109
  - Eintrittsklausel GbR 10 120
  - Einzugs-/Abbuchungsermächtigung 10 163
  - Ersatzmieterstellung 10 126
  - Garagen 10 142
  - Gewährleistung 10 311
  - Gewerbliche Zwischenmiete 10 119
  - Haftungsfreizeichnungen 10 143
  - Hausverwaltungen 10 117
  - Hinausschieben d. Mietbeginns 10 153
  - Instandsetzungspflichten 10 331
  - Instandhaltungspflichten 10 331

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Langfristige Bindung (Verlängerungsklauseln) 10 149
- Lebenspartnerschaft 10 112
- Leerstandsklausel 10 215
- Leistungsverweigerungsrecht 10 178
- Mahnkosten 10 182
- Mehrbelastungsklauseln 10 195
- Mieterabnahmepflicht 10 157
- Mieterhöhung trotz Befristung 10 232
- Mieterhöhungsvorbehalte 10 229
- Mietverhältnisbeginn (Räumung d. Vormieter) 10 152
- Mischmietverhältnis 10 140
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft 10 111
- Nutzungszweck 10 138
- Objektbeschreibung 10 128
- Optionsrechte 10 151
- Pauschalierter Vertragszinsen 10 184
- Pflichtenüberbürdungen 10 143, 316
- Rechtsgeschäftliche Regelungen 10 102 ff.
- Rechtzeitigkeitsklausel 10 162
- Reinigungspflichten 10 325
- Schlüssel 10 144
- Sicherheitsabtretung 10 225
- Stellvertretung 10 116
- Überbürdung öffentlich-rechtlicher Vorgaben 10 334
- Umlage neuer Betriebskosten 10 201
- Verkehrssicherungspflichten 10 333
- Verrechnungsbestimmung 10 180
- Vertragsparteiestellung 10 107
- Vorab-Zustimmung z. Vermieterwechsel 10 124
- Vorauszahlungsklausel 10 160
- Vorformulierte Kündigungsregelungen 10 158
- Wartungsarbeiten 10 321
- Wohnflächenangabe 10 130
- Wohngemeinschaft 10 113
- Formularmietverträge (Wohnraummietvertragsklauseln/Mietgebrauch)**
  - Bauliche Veränderungen 10 260
  - Elektrizitätsversorgung 10 280
  - Erlaubnisvorbehalt 10 241
  - Funk & Fernsehen 10 255
  - Gebrauchsüberlassung an Dritte 10 245
  - Gemeinschaftseinrichtungen-/Flächen 10 265
  - Haushaltsgeräte 10 280
  - Heizpflicht 10 270
  - Mindesttemperaturen 10 271
  - Müllschluckanlage 10 275
  - Musizieren 10 276
  - Tierhaltung 10 251
  - Verbote 10 240
  - Warmwasserversorgungsanlage 10 274
  - Waschmaschinen 10 280
  - Widerrufsvorbehalt 10 244
  - Zutritts-/Besichtigungsrecht 10 281
- Formularmietverträge (Wohnraummietvertragsklauseln/Schönheitsreparaturen) 10 282 ff.**
- Abgeltungsregelungen 10 296
- Abnutzungsquote 10 290
- Art & Weise d. Durchführung 10 293
- Fälligkeit 10 291
- Farbwahlklausel 10 294
- Fristendauer 10 291
- Nicht-/Schlechterfüllung d. Mieter 10 299
- Quotenklauseln 10 296
- Rechtsfolgen unwirksamer~ 10 304 ff.
- Tapetenklausel 10 295
- Umfang 10 290
- Formularmietverträge (Wohnraummietvertragsklauseln/Vermieterfreizeichnung)**
  - Besichtigungsklauseln 10 355
  - Erfüllungsort 10 389
  - Garantiehaftungsausschluss 10 338
  - Gerichtsstandklauseln 10 389
  - Haftungsbeschränkung (Sachschäden) 10 341
  - Kündigungsbeschränkungen 10 363 ff.
  - Mieterhaftung (Verschulden Dritter) 10 348
  - Mieterverwendungsersatzansprüche 10 381
  - Mieterwegnahmerecht 10 380
  - Pauschalierter Schadensersatz 10 359
  - Rechtzeitigkeit d. Übergabe 10 335
  - Rückbaupflichten 10 375
  - Salvatorische Klauseln 10 391
  - Schriftformklauseln 10 384
  - Vermiiterräumungsbefugnis 10 378
  - Vertragsstrafe 10 359
  - Vollständigkeitsklauseln 10 387
  - Vorrang v. Willensbildungen d. Wohnungseigentümer 10 388
- Franchising (Gewerberaummiete) 69 135**
- Frankfurter Modell 39 45, 72 23**
- Funkantenne 3 33**
- Fußböden 20 74**
- Garagen 3 34, 13 4, 20 77**
- Garten 3 35, 13 4, 20 78**
- Gartenteiche 15 80**
- Gasheizung 20 75**
- Gasleitungen 15 82**
- Gaststättengesetz 44 8**
- Gasumstellung 20 76**
- Gebäudehaftpflichtversicherung (Wohnraummiete) 37 12**
- Gebrauchsgewährung 17 86 ff.**
  - Grenzen 17 86
  - Immissionsabwehr 17 99
  - Konkurrenzschutz 17 102
  - Versorgungsleistungen 17 92
  - Wesentlicher Inhalt 17 89
- Gebrauchsgewährung (Leistungsstörungen) 17 104 ff.**
  - Haftung f. Erfüllungsgehilfen 17 108
  - Haftungsausschluss 17 126
  - Schutzwirkung z. G. Dritter 17 109
  - Unmöglichkeit 17 111 ff.
  - Verjährung 17 127
  - Vermietergarantiehaftung 17 104
  - Verzug 17 118

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Gebrauchsüberlassung

- Anspruch a. Erlaubniserteilung 12 23
  - Aufnahme v. Dritten/nahen Angehörigen 12 6
  - Dauer 12 4
  - Erlaubniserteilung 12 16, 19
  - Erlaubnisverweigerung 12 22
  - Erlaubniswiderruf 12 19
  - Räumungstitel 12 12
  - Selbständiger/Unselbständiger Mitgebrauch 12 2
  - Überbelegung 12 30
  - (Un-)Entgeltlichkeit 12 5
  - Untermietzuschlag 12 34
  - Unzumutbarkeit 12 29
  - Zustimmungsverlangen (d. Mieters) 12 13
- Gegensprechanlage** 20 79
- Gemeinschaftantennenanlage** 24 132
- Gemeinschaftseinrichtungen** 20 80
- Geruchsbelästigung** 28 263
- Gewaltschutzgesetz** 36 1 ff.
- Allgemeine Eingriffsvoraussetzungen 36 4 ff.
  - Auswirkungen d. Gewaltschutzgesetz 36 35
  - Befristung d. Wohnungsüberlassung 36 21
  - Einfluss a. bestehende Mietverträge 36 31 ff.
  - Entgegenstehende Täterbelange 36 29
  - Geschäftswert 36 52
  - Nutzungsvergütungsanspruch 36 30
  - Spezielle Eingriffsvoraussetzungen 36 13
  - Strafbarkeit 36 59
  - Titelherausgabe 36 58
  - Titelverbrauch 36 58
  - Unterlassungsanordnungen 36 24
  - Verfahren 36 43
  - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz 36 25
  - Vollstreckung 36 55
  - Widerrechtliche Drohung 36 9
  - Wiederholungsgefahr 36 26 ff.
  - Wohnungsverweisung 36 38
  - Zeitablauf 36 28
  - Zuständigkeit 36 40
- Gewerbemiete (Besichtigungsrecht)** 54 155 ff.
- ~ als gesetzliche Nebenpflicht 54 157
  - Prozessuale Durchsetzung 54 162
  - Unwirksame Formularvereinbarung 54 161
  - Vertragliche Vereinbarung 54 156
- Gewerbemiete (Betriebspflicht)** 55 210 ff.
- Definition 55 215
  - Einstweilige Verfügung 55 246
  - Öffnungszeiten 55 228 ff.
  - Störung d. Geschäftsgrundlage 55 240
  - Vereinbarung 55 217 ff.
  - Vermieteransprüche b. Verstoß 55 244
- Gewerbemiete (Gebrauchsrechte-/Pflichten/Hausordnung/Zutritt)** 54 1 ff.
- Gewährung/Erhaltung d. vertragsmäßigen Gebrauchs 54 2
- Gewerbemiete (Gewährleistung)** 57 1 ff.
- Gewerbemiete (Gewährleistungsausschlüsse)** 57 33 ff.
- Anwendungsfälle 57 37
  - Ausschluss gem. § 536b BGB 57 36

- Mieteranzeigepflicht gem. § 536c BGB 57 39
  - Mieterkenntnis 57 33
  - Nachträgliche Vertragsänderung 57 38
  - Treu und Glauben 57 40
- Gewerbemiete (Haftungsbegrenzungen z. G. Vermieter)** 54 34 ff.
- Formularvertragliche Vereinbarungen 54 38
  - Freizeichnungsklauseln 54 35
  - Haftungsausschlüsse 54 34
  - Individualvereinbarungen 54 37
- Gewerbemiete (Hausordnung)** 54 163 ff.
- Spezialitätsverhältnis 54 164
- Gewerbemiete (Mieterduldung v. Erhaltungsmaßnahmen)** 54 87 ff.
- Duldungsklausel 54 101
  - Duldungspflichtsumfang 54 93
  - Kompensation 54 102
  - Kündigungrecht 54 102
  - Mietermitwirkungspflicht 54 98
  - Mietminderung 54 102
  - Prozessuale Durchsetzung 54 104
  - Vermieterinformationspflicht 54 92
  - Z. duldende Maßnahmen 54 88
- Gewerbemiete (Mieterhaftung)** 56 1 ff.
- Abzug neu für alt 56 54
  - Anzeigepflicht 56 22
  - ~ f. Dritte 56 79
  - Duldungs-/Mitwirkungspflichten 56 33 ff.
  - Grundloser Abbruch d. Vertragsverhandlungen 56 3
  - Obhutspflicht 56 20
  - Rechtsfolgen b. Verletzung vorvertraglicher Pflichten 56 13
  - Schäden a. d. Mietsache 56 58
  - Schönheitsreparaturen 56 63
  - Unrichtige Angaben 56 9
  - Verjährung 56 75
  - Verkehrssicherungspflichten 56 25
  - Verletzung v. Aufklärungspflichten 56 7
  - Verletzung v. Hauptleistungspflichten 56 15
  - Vertragswidriger Gebrauch 56 48
- Gewerbemiete (Mieterhaftung f. Erfüllungsgehilfen)** 54 51
- Gewerbemiete (Mieterobhutspflichten)** 54 105 ff.
- Begriff 54 105
  - Hygiene 54 110
  - Schlechte Wetterbedingungen 54 110
  - Schließanlage 54 107
- Gewerbemiete (Mietsachenüberlassung-/betrieb)** 52 1 ff.
- Besitzschutzzansprüche 52 11
  - Betriebspflicht 52 10
  - Garagen 52 9
  - Mietobjektbezeichnung 52 1
  - Rechtsfolgen 52 15
  - Stellplätze 52 9
- Gewerbemiete (Mietsachenveräußerung)** 52 16 ff.
- Anwaltliche Vorgehensweise (Checkliste) 52 37
  - Anwendbarkeit §§ 566 ff. BGB (Checkliste) 52 19
  - Anwendungsbereich 52 18

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Konsequenzen f. anwaltliche Vertretung 52 25 ff.
- Rechtsfolgen 52 20 ff.
- Gewerbemiete (Mietzweck)** 54 8 ff.
- Vereinbarungen z. ~ 54 8
- Gewerbemiete (Nutzungsänderung)** 54 17 ff.
- Einfluss d. öffentlichen Baurechts 54 23
- Mietermöglichkeiten b. Vermieterverweigerung 54 26
- Rechtliche Unmöglichkeit d. vertraglichen Nutzung 54 30
- Vereinbarung zur~ 54 17
- Vermieterermessen 54 19
- Vermietermöglichkeiten 54 28
- Vorgetäuschter Zweck 54 29
- Gewerbemiete (Rechtsmängel)** 57 18 ff.
- Anfänglicher~ 57 25
- Nachträglicher~ 57 29
- Gewerbemiete (Sachmängel)** 57 1 ff.
- Abgrenzung zugesicherter Eigenschaften 57 3
- Aufwendungersatz 57 7
- Begriff 57 1
- Erheblichkeit 57 2
- Kündigung 57 11
- Minderung 57 4
- Schadensersatz § 536a BGB 57 5
- Gewerbemiete (Spärenhaftung/Versicherbarkeit d. Mieters)** 54 48 ff.
- All-Risk-Versicherung 54 50
- Betriebshaftpflichtversicherung 54 50
- EDV-Versicherung 54 50
- Sphärenhaftung 54 49
- Zufallshaftung 54 48
- Gewerbemiete (Verkehrssicherungspflichten)** 54 114 ff.
- Begriff 54 114
- Brandschutz 54 143
- ~ des Eigentümers 54 116
- Einzelfälle 54 123
- Kontaminierungen 54 139
- ~ des Mieters 54 119
- Übertragung a. Dritten 54 125
- Übertragung a. Mieter 54 124
- Umfang 54 114
- Verletzungsfolgen 54 132
- Vermietererfüllungsanspruch 54 130
- Gewerbemiete (Vermieterhaftung)** 56 83 ff.
- Besitzneuträumung 56 83
- Culpa in Contrahendo 56 135
- Fürsorge-/Treuepflichten 56 114
- Gebrauchsgewährungspflicht 56 100 ff.
- Haftung f. Erfüllungsgehilfen 56 122
- Herrichtungspflicht d. Vermieters 56 92
- Immissionsabwehr 56 113
- Konkurrenzschutz 56 116
- Obhutspflicht 56 85
- Positive Vertragsverletzung 56 135
- Schlüsselübergabe 56 87
- Schutzwirkung z. Gunsten Dritter 56 123
- Überlassungszeitpunkt 56 84
- Unmöglichkeit 56 124 ff.
- Vermietergarantiehaftung 56 119
- Versorgungsleistungen 56 106
- Vertragsgemäßer Zustand d. Mietsache b. Übergabe 56 89 ff.
- Verzug 56 132 ff.
- Gewerbemiete (Vertragliche Gewährleistungsausschlüsse)** 57 41 ff.
- Aufwendungersatz 57 46
- Ersatzvornahme 57 46
- Kündigung 57 47
- Minderung 57 42
- Schadensersatz 57 43
- Gewerbemiete (Vertragsgemäßer Gebrauch)**
- Abstellplatz 54 54
- Aufzüge 54 66
- Bauliche Voraussetzungen 54 68
- Briefkasten 54 55
- Fassadenutzung 54 64
- Firmenschilder 54 55
- Geschäftserweiterung 54 74
- Öffentlich-Rechtliche Zulässigkeit d. Mietgebrauchs 54 76
- Rauchverbot 54 70
- Reklameeinrichtungen 54 60
- Rohrleitungen 54 86
- Sortimentserweiterung 54 74
- Statik 54 68
- Ungeziefer 54 84
- Wandflächen 54 60
- Werbeeinrichtungen 54 60
- Zugang 54 54
- Gewerbemiete (Vertragsgemäßer Gebrauch/Beweislast)** 54 171
- ~ gemäß § 538 BGB 54 172
- Sphärentheorie 54 174
- Vereinbarungen z. ~ 54 171
- Gewerbemiete (Wegfall d. Geschäftsgrundlage)** 57 49 ff.
- Folgen 57 50
- Gewährleistungsansprüche (Übersicht) 57 51
- Voraussetzungen 57 49
- Gewerbeordnung** 44 8
- Gewerberäume**
- Nutzung als Wohnung 28 263
- Gewerberäummiete** 44 1 ff.
- Checkliste Planung/Rechtliche Einordnung 44 1
- Gesetzliche Vorschriften 44 5
- Inhaltskontrolle 44 13
- Mischmietverhältnis 44 21
- Nutzungsbeschränkungen 44 14
- Teilungserklärung 44 19
- Vermietungszweck 44 2
- Gewerberäummiete (Anmietrecht)** 45 7 ff.
- Praktische Bedeutung 45 10
- Vertragsgestaltung 45 13
- Gewerberäummiete (Außergerichtliche Konfliktlösung)** 74 4
- Mediation 74 5
- Schlichtung 74 4

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Gewerberäummierte (Außerordentliche befristete Mieterkündigung) 65 117 ff.

- Mietersonderkündigung (Mietvertrag m. mehr als 30 Jahren Laufzeit) 65 125
- Mietersonderkündigung wg. Mietertod 65 130
- Mietersonderkündigung wg. Modernisierungsmaßnahmen 65 128
- Mietersonderkündigung wg. Untermieterlaubnisversagung 65 120

### Gewerberäummierte (Außerordentliche fristlose Mieterkündigung) 65 8 ff.

- Besonderheiten ggü. Wohnraummietrecht 65 12 ff.
- Erhebliche Gebrauchsstörung 65 20
- Erstmalige Kündigung i.Klage 65 90
- Fehlende Gebrauchsgewährung 65 17
- Fehlende Gebrauchsgewährung (Checkliste) 65 37
- Fristlose Vermieterkündigung 65 66 ff.
- Gesundheitsgefährdung 65 29 ff.
- Hausfriedensstörung 65 38 ff.
- Hausfriedensstörung (Checkliste) 65 44
- Hilfweise ordentliche Kündigung 65 89
- Kündigung b. Mietertod 65 58 ff.
- Kündigung wg. Genehmigungsverweigerung d. Untervermietung 65 54 ff.
- Kündigung wg. Genehmigungsverweigerung d. Untervermietung (Checkliste) 65 57
- Kündigung wg. Sorgfaltspflichtverletzung/u.a. Verstöße (Muster) 65 108
- Kündigungstatbestände 65 93 ff.
- Mietverhältnis nach Abmahnung/Kündigung 65 91
- Räumungsklage (Muster) 65 110
- Unzumutbarkeit Vertragsfortsetzung 65 45
- Unzumutbarkeit Vertragsfortsetzung (Checkliste) 65 53 ff.
- Vermieteransprüche bei vorzeitigem Ende 65 108

### Gewerberäummierte (Culpa in Contrahendo) 45 100 ff.

- Abbruch v. Vertragsverhandlungen 45 108
- Haftungsgrundlagen 45 100
- Schadensersatzumfang 45 105
- Verletzung v. Aufklärungspflichten 45 113 ff.

### Gewerberäummierte (Elektronische Form) 47 55

- Anfechtungszugang 47 56
- Widerrufzugang 47 56

### Gewerberäummierte (Formfragen) 47 1 ff.

- Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB) 48 1 ff.
- Abnahmepflicht 48 49 ff.
- Bauliche Veränderungen d. Mieter 48 161
- Betriebspflicht 48 51
- Klauselunwirksamkeit 48 10
- Mahnkosten 48 115
- Obhuts-/Anzeige-/Duldungspflicht 48 163
- Pauschalierte Verzugszinsen 48 118
- Schriftformerfordernis 48 5
- Überraschende Klauseln 48 7

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Haftungserweiterung) 48 168

- Versicherungspflicht 48 166
- Vertragsstrafe 48 121
- Vorfälligkeitsentschädigung 48 119
- Vorrang d. Individualabrede 48 8
- Wirksame Einbeziehung 48 4

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 172

- Schaden d. Dritte 48 174

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 174

- Gefährdungshaftung 48 172
- Schaden d. Dritte 48 174

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 174

- Gefährdungshaftung 48 172
- Schaden d. Dritte 48 174

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 174

- Abbuchungsverfahren 48 82
- Aufrechnungsrechte 48 87
- Befreiung v. Mietzahlungspflicht 48 92
- Indexkalusel 48 98 ff.

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 98 ff.

- Lastschriftverfahren 48 82
- Mietanpassungsklausel 48 98
- Mieterhöhung i. Einzelfall 48 95

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 95

- Miethöhe 48 71

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 80

- Rechtzeitigkeitssklausel 48 80

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 97

- Staffelmietvereinbarung 48 97

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 85

- Tilgungsbestimmungen 48 85

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 71

- Umsatzmiete 48 71

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 72

- Umsatzsteuer 48 72

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 85

- Verrechnungsbestimmung 48 85

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 77

- Vorauszahlungsklausel 48 77

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Miete) 48 91

- Zurückbehaltungsrechte 48 91

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 205 ff.

- Betriebsübergang 48 233

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 213 ff.

- Fristlose Kündigung 48 213 ff.

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 229

- Mieteransprüche 48 229

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 210 ff.

- Ordentliche Kündigung 48 210 ff.

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 222

- Rückgabe d. Mietsache 48 222

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 206

- Schriftform 48 206

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 219

- Sonstige Beendigung 48 220

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 231

- Verjährung 48 231

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 228

- Verspätete Objekträckgabe 48 228

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 207

- Zugang 48 207

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietende) 48 226

- Zurückgelassene Mietersachen 48 226

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 42 ff.

- Änderung d. Baupläne 48 45

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 45

- Nutzung d. ~ f. Werbezwecke 48 46

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 43

- Zuweisung anderer Räume 48 43

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 124 ff.

- Barkauton 48 124

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 130

- Mietbürgschaft 48 130

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietobjekt) 48 132

- Sonstige Sicherheiten 48 132

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietzeit) 48 55 ff.

- Befristung 48 70

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietzeit) 48 63

- Haftung f. verspätete Objekttübergabe 48 63

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietzeit) 48 55

- Langfristige Bindung (Verlängerungsklauseln) 48 55

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietbeginn) 48 58

- Optionsrechte 48 56

### Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/ Mietbeginn) 48 70

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/  
Personenmehrheit)
  - Abschlussvertreter (Mithaftung) 48 30
  - AG 48 29
  - Eintrittsklausel vermittelnde BGB-Gesellschaft  
48 38
  - Einzelhandelskaufmann 48 13
  - Ersatzmieterklausel 48 39
  - Genossenschaft 48 29
  - Gesellschaft bürgerlichen Rechts 48 24
  - Gewerbliche Zwischenmiete 48 37
  - GmbH 48 29
  - KG 48 14
  - Nichtrechtsfähiger Verein 48 17
  - oHG 48 14
  - Partnergesellschaft 48 27
  - Personenmehrheit 48 21
  - Zustimmung z. Vermieterwechsel 48 35
- Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/  
Rechtsgeschäftl. Regelungen) 48 234 ff.
  - Erfüllungsort 48 249
  - Gerichtsstandsvereinbarungen 48 250
  - Kostentragungsklauseln 48 243
  - Rechtswahlklauseln 48 246
  - Salvatorische Klauseln 48 241
  - Schiedsgutachterklauseln 48 248
  - Schiedsklauseln 48 247
  - Schriftformklauseln 48 237
  - Vollmachtsklauseln 48 234
  - Vollständigkeitsklauseln 48 240
- Gewerberäummierte (Formularmietverträge/AGB/  
Schönheitsreparaturen) 48 149 ff.
  - Abgeltungsklauseln 48 156
  - Bauseitige Schäden 48 159
  - Endrenovierungspflicht 48 155
  - Fristenplan 48 152
  - Selbstvornahmerecht 48 160
- Gewerberäummierte (Gebrauchsüberlassung a.  
Dritte) 50 1 ff.
  - Änderung d. Rechtspersönlichkeit d. Mieters  
50 4
  - Aufnahme v. Dritten i. Mieterbetrieb 50 3
  - Briefkastenfirmen 50 9
  - Gebrauchsüberlassung 50 8
  - Gesellschafter/Geschäftsführerwechsel 50 5
  - Gestattete Unter vermietung 50 1
  - Treuhandschaften 50 10
  - Veräußerung d. Einzelhandelsunternehmens  
50 7
- Gewerberäummierte (Gebrauchsüberlassung a.  
Dritte/Vermieterzustimmung)
  - Auskunftspflicht d. Mieters b. Unter vermietung  
50 13
  - Erlaubnisinhalt 50 16
  - Mieterzustimmungsverlangen 50 12
  - Wichtiger Grund i. Person d. Dritten 50 17
- Gewerberäummierte (Gesetzliche Schriftform)  
47 4 ff.
  - Änderungen 47 34
  - Anwendungsbereich 47 4 ff.
  - Ergänzungen 47 34

- Folgen d. Formmangels 47 38 ff.
- Mietvorträge 47 5
- Verlängerungsklausel 47 5
- Gewerberäummierte (Gewerbliche Zwischenmiete)  
50 18 ff.
  - Gewährleistung 50 28
  - Interessenlage 50 19
  - Rechtsfolgen 50 23
  - Voraussetzungen 50 21
  - Zwischenvermieterwechsel 50 27
- Gewerberäummierte (Gewillkürte Schriftform)  
47 41 ff.
  - Aufhebungsvertrag 47 42
  - Einfache Schriftformabrede 47 42
  - Folgen v. Formverstößen 47 46
  - Formularklauseln 47 43
  - Qualifizierte Schriftformabrede 47 42
  - Umfang 47 44
- Gewerberäummierte (Konkurrenzschutz)  
55 1 ff.
  - Einschränkung 55 5
  - Kriterien 55 3
- Gewerberäummierte (Mängel b. Vertragsab-  
schluss) 46 1 ff.
  - Letter of Intent 46 8 ff.
  - Verhandlungsphase 46 4
  - Vertragsabschluss 46 5
  - Vertragsangebot 46 2
- Gewerberäummierte (Mieterwechsel) 49 61
  - Mietertod 49 61
  - Umwandlung 49 65 ff.
- Gewerberäummierte (Mietvertragsparteien)  
49 1 ff.
  - BGB-Gesellschaften (Sozietäten) 49 15
  - Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB) 49 38
  - Ehegatten 49 11
  - Einzelkaufmann 49 9
  - EU-Gesellschaften 49 60
  - Europäische Wirtschaftliche Interessenvereini-  
gung (EWIV) 49 31
  - Gewerbliche Weitervermietung 49 54
  - Gründungsgesellschaften 49 56
  - Juristische Personen 49 41
  - KG 49 24
  - Natürliche Personen 49 6
  - Nießbrauch 49 50
  - oHG 49 24
  - Parteien kraft Amtes 49 8
  - Partnergesellschaft 49 36
  - Partnergesellschaft ohne eig. Rechtspersönlich-  
keit 49 32
  - Unternehmensbezogene gewerbliche Mietver-  
träge 49 51
- Gewerberäummierte (Mietvorvertrag) 45 39 ff.
  - Abschluss 45 49
  - Begriff 45 39
  - Gerichtliche Geltendmachung 45 70 ff.
  - Hauptpflichten 45 58
  - Inhalt 45 52
  - Leistungsstörungen b. Vorvertrag 45 65
  - Nebenpflichten 45 62

## magere Zahlen = Randnummern

- Praktische Bedeutung 45 39
- Vertragsgestaltung 45 80 ff.
- Gewerberäummierte (Modernisierung/Aus-/Um-/Anbauten)** 59 1 ff.
  - Abweichende Vereinbarung 59 14
  - Anbauten 59 13
  - Anwendungsbereich 59 1
  - Ausbauten 59 13
  - Beratungscheckliste 59 4
  - Besonderheit 59 8
  - Durchführungsanspruch 59 12
  - Mieterduldungspflicht 59 5
  - Mietermodernisierung 59 11
  - Mieterrecht aufgrund Modernisierung 59 6
  - Umbauten 59 13
  - Unwirksamkeit abweichender Regelungen 59 7
  - Vermieteranspruch 59 5
- Gewerberäummierte (Option)** 45 83 ff.
  - Abgrenzung 45 83
  - Ausübung 45 95
  - Begriff 45 83
  - Begründung 45 92
  - Vertragsgestaltung (Checkliste) 45 98
- Gewerberäummierte (Ordentliche befristete Mietkündigung)** 65 111 ff.
  - Anwendungsbereich 65 111
  - Form 65 112
  - Kündigungsfrist 65 114
- Gewerberäummierte (Rahmenvertrag)** 46 16 ff.
- Gewerberäummierte (Schriftform)**
  - Berufung a. Formmängel 47 61 ff.
  - Beweislast 47 67
  - Heilungsmöglichkeiten 47 64
- Gewerberäummierte (Textform)** 47 49 ff.
  - Kündigung 47 50
  - Kündigungswiderspruch 47 50
- Gewerberäummierte (Umsatzsteuer)** 60 28 ff.
  - Befreiung 60 28
- Gewerberäummierte (Vermieterwechsel)** 49 83 ff.
  - ~ durch Rechtsgeschäft 49 100
  - Umwandlung nach Umwandlungsgesetz 49 102
  - Veräußerung d. Mietsache 49 83 ff.
  - Vermietertod 49 101
- Gewerberäummierte (Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz)** 55 87 ff.
  - Ausweitungsrisko branchennaher Mieter 55 93
  - Gestaltungsmöglichkeiten 55 87
  - Rücktritt auf vertragsimmanenter ~ 55 92
  - Umfang 55 87
- Gewerberäummierte (Vertraglicher Konkurrenzschutz)**
  - Einstweilige Verfügung d. Mieters b. Vermieterverletzung d.~ 55 148 ff.
  - ~ im Einzelhandel 55 117
  - Gegenargumente d. Vermieters b. Vermieterverletzung d.~ 55 189 ff.
  - Kartellrechtliche Beschränkungen 55 109
  - Klage d. Mieters b. Vermieterverletzung d.~ 55 144

## Sachverzeichnis

- Klage gg. Vermieter v. Vermieterverletzung d.~ 55 199 ff.
- ~ im medizinischen Bereich 55 114
- Mieteransprüche b. Vermieterverletzung d. ~ 55 121 ff.
- Nachvertragliches Wettbewerbsverbot 55 107
- Nachwirkung b. Veräußerung 55 108
- Radiusklausel Factory Outlet Center (FOG) 55 113
- Wettbewerbsverbot z. G. wichtiger Mieter 55 102
- Gewerberäummierte (Vertraglicher Konkurrenzschutzausschluss)** 55 94 ff.
  - Klauselplatzierung 55 100
  - Unvereinbare Summierung 55 95
- Gewerberäummierte (Vertragsende d. Kündigung)** 65 1 ff.
  - Form 65 6
  - Fristen 65 2
- Gewerberäummierte (Vertragsende ohne Kündigung)** 66 1 ff.
  - Aufhebungsvertrag 66 2
  - Erlöschen v. juristischer Person 66 10
  - Unmöglichkeit 66 11
- Gewerberäummierte (Vertragsgestaltung)**
  - Abtretung d. Untermiete 50 36
  - Auflösende Bedingung 50 32
  - Ausschluss d. außerordentlichen Kündigungsrechts 50 30
  - Genereller Ausschluss d. Unter Vermietung 50 29
  - Mehrablöseabführung 50 35
  - Untermietzuschlag 50 34
  - Widerruflichkeit d. Vermietererlaubnis 50 33
- Gewerberäummierte (Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz)** 55 8 ff.
  - Definition 55 8
  - Einkaufszentren (Innenstadt) 55 66
  - Grenzen 55 83
  - Haupt-/Nebenartikel 55 28 ff.
  - Internetversandhandel 55 27
  - Mieterschutzwürdigkeit 55 23
  - Mietzweck 55 20
  - Örtliche Reichweite 55 50 ff.
  - Personelle Reichweite 55 74 ff.
  - Prioritätsgrundsatz 55 12
  - Radiusklausel 55 73
  - Sachlicher Anwendungsbereich 55 26 ff.
  - Sortimentsänderung-/Erweiterung 55 40 ff.
  - Verdänglichung 55 62
  - Vorvertragliche Pflichten 55 81
  - Vorvertragliche Versäumnisse 55 81
  - Zeitliche Befristung 55 19
- Gewerberäummierte (Vertragsurkunde)**
  - Außenlockerungsrechtsprechung 47 24
  - Entbehrlichkeit d. körperlichen Verbindung 47 29 ff.
  - Feste körperliche Verbundenheit 47 25
  - Gesetzliche Schriftform 47 31
  - Gewillkürte Schriftform 47 31
  - Grundsatz d. Klarheit u. Vollständigkeit 47 12

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Kündigungsausschluss **47** 12
- Mietzeit **47** 12
- Prinzip d. Einheitlichkeit ~ **47** 23
- Unterschrift **47** 17 ff.
- Unterschrift a. derselben ~ **47** 21
- Urkundeneinheit **47** 28
- Verbot d. Bezugnahme **47** 26
- Vertragsurkunde **47** 11
- Wesentliche Vertragsbestandteile **47** 31
- Zweifelsfälle **47** 33
- Gewerberäummiere (Vormietrecht)** **45** 14 ff.
  - Abgrenzung z. anderen Vormerkungsarten **45** 14 ff.
  - Ausübung **45** 30
  - Begriff **45** 14
  - Begründung **45** 26
  - Praktische Bedeutung **45** 21
  - Rechtsfolgen **45** 35
  - Vertragsgestaltung **45** 38
  - Vormietfall **45** 28
- Gewerberäummiere (Vertragliche Rechte/Pflichten)** **45** 1 ff.
  - Anmietrecht **45** 2
  - Mietvorvertrag **45** 2
  - Optionsrecht **45** 2
- Gewerberäummiere (Vorzeitiger Mieterauszug/Zahlungspflicht)** **64** 1 ff.
- Gewerberäummiere (Wechselseitige Abwicklungsansprüche)** **67** 1 ff.
  - Anspruchsgegner **67** 6
  - Bereicherungsanspruch **67** 4
  - Mieterinvestitionen **67** 4 ff.
  - Umzugshinweise **67** 9
- Gewerberäummiere (Zahlungspflicht/Vorzeitige Entlassung/Nachmieterstellung)** **64** 3 ff.
  - „Echte“ Klauseln **64** 5
  - Klausel m. beschränkter Wirkung **64** 6
  - Nachmietervereinbarung **64** 7
  - Nachmietervereinbarung (Klauselvorschlag) **64** 8
    - ~ nach Treu und Glauben **64** 3
    - „Unechte“ Klauseln **64** 5
    - Vereinbarungsnotwendigkeit **64** 4
    - Vertragliche ~ **64** 3
- Gewerberäummiere (Zahlungspflicht/Vorzeitiger Mieterauszug)**
  - Mietergebrauchsrisiko **64** 2
- Gewerberäummiere (Formularmietverträge/AGB)**
  - Bestätigungs-/Besichtigungsklauseln **48** 142
  - Instandhaltungs-/Instandsetzung **48** 144
  - Konkurrenzschutz **48** 184
  - Nutzungszweck **48** 137
  - Vermietergebrauchsüberlassungspflicht **48** 134 ff.
  - Zustandsbeschreibungen **48** 140
- Gewerberäummiere (Formularmietverträge/AGB/Gewährleistung)** **48** 189 ff.
  - Aufwendungersatz **48** 201
  - Fristlose Kündigung **48** 202
  - Minderung **48** 190
- Rechtsmängelhaftung **48** 204
- Schadensersatz **48** 194
- Gewerberäummiere (Formularmietverträge/AGB/Nebenkosten)** **48** 103 ff.
  - Abrechnung **48** 114
  - (Ab-)Wasseranlagenkosten **48** 108
  - Änderungsvorbehalte **48** 111
  - Brandbekämpfungskosten **48** 108
  - Gemeinschaftseinrichtungskosten **48** 108
  - Hausmeisterkosten **48** 108
  - Hauspersonalkosten **48** 108
  - Heizungs-/Lüftungsanlagenkosten **48** 108
  - Hinweis a. BetrKV **48** 105
  - Managementkosten **48** 108
  - Mehrbelastungsklauseln **48** 110
  - Müllentsorgungskosten **48** 108
  - Telekommunikationseinrichtungskosten **48** 108
  - Transportanlagekosten **48** 108
  - Überwachungs-/Sicherheitskosten **48** 108
  - Umlage neuer Kosten **48** 110
  - Umlagevereinbarung **48** 104
  - Versicherungskosten **48** 108
  - Verwaltungskosten **48** 108
  - Wartungskosten **48** 108
- Gewerberäummiere (Formularmietverträge/AGB/Überlassung a.Dritte)** **48** 176 ff.
  - Anspruch a. Vermieterzustimmung **48** 177
  - Untermietszuschlag **48** 183
- Gewerberäummiereverhältnis** **42** 3 ff., 9
- Gewerbliche Nutzung** **28** 263
- Großobjekte (Vermietung in ~)** **69** 1 ff.
- Hamburger Modell** **39** 45, **72** 22
- Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI)**
  - 22 45
- Hauselektrik** **15** 82
- Hausflur** **15** 107
- Hausfriedensbruch** **15** 76
- Haushaltsgeräte** **3** 36
- Hausordnung** **15** 94 ff.
  - Änderungen **15** 119 ff.
  - ~ als Anlage **15** 96
  - Beschluss d. Hausgemeinschaft **15** 98
  - Bestimmtheit **15** 101
  - Bindung **15** 100
  - Einbeziehung in den Mietvertrag **15** 95
  - Erlass d. Vermieter **15** 97
  - Feuerschutz **15** 117
  - Gleichbehandlungsprinzip **15** 103
  - Kälteschutz **15** 117
  - Obhutspflichten **15** 113
  - Reinigungspflichten **15** 109
  - Rücksichtnahmeverpflichtung **15** 102 ff.
  - Schadensersatzanspruch **15** 128
  - Schneebeseitigungspflicht **15** 110
  - Sorgfaltspflichten **15** 112
  - Tierhaltung **15** 118
  - Trockenordnung **15** 114
  - Vereinbarung **15** 94
  - Waschordnung **15** 114
  - Zuwidderhandlungen **15** 123 ff.

### Hausratsversicherung (Mieter/Wohnraummiete)

- 37 13 ff.
- Klauseln 37 22
- Nicht versicherte Schäden 37 21
- Rechtsgrundlage 37 14
- Versicherte Gefahren 37 18
- Versicherte Kosten 37 19
- Versicherte Sachen 37 15
- Versicherungswert 37 20
- Haustür** 20 82
- Hausverbot** 15 76
- Hauswand** 20 81
- Heizungsanlage** 15 89
- Heizkörper** 20 89
- Heizkörperventile** 20 90
- Heizkosten** 24 304
  - Anschaffungs-/Reparaturkosten 24 311
  - Bedienungskosten 24 309
  - Leasingkosten 24 312
  - Umfang 24 305
  - Zwischenzähler 24 308
- Heizkostenabrechnung** 24 295
  - Ablesung 24 330 ff.
  - Behebbare Fehler 24 368
  - Form 24 335
  - Frist 24 339
  - Inhalt 24 335
  - Kostenumlage 24 322
  - Mängel/Fehler d. verbrauchsabhängigen ~ 24 357 ff.
  - Muster 24 345
  - Netzverluste 24 325
  - Nicht behebbare Fehler 24 369
  - Plausibilitätskontrolle 24 366
  - Verbrauchserfassung 24 314
  - Vermieterbetretungsrecht 24 330 ff.
  - Vorrang d. verbrauchsabhängigen~ 24 295
  - Wärmecontracting 24 346 ff.
- Heizkostenaustausch** 20 92
- Heizkostenverordnung** 24 291 ff.
  - Geltungsbereich 24 291
- Heizkostenverteiler** 20 91, 24 314
- Heizung** 20 83
- Heizungsanlage**
  - Mangelhafte ~ 24 365
- Heizungspflicht** 3 37
- Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (Wohnraummiete)**
  - Ausschlussfälle 28 478 ff.
  - Tatbestandsvoraussetzungen 28 459 ff.
  - Verfassungsgerichtliche Rechtsprechung 28 449
- Höchstzulässige Miete** 21 10 ff.
  - Betriebskosten 21 12
  - Mietspiegel 21 13
  - Ortsübliche Miete 21 12
  - Privatgutachten 21 14
  - Vergleichswohnungen 21 14
  - Wesentlichkeitsgrenze 21 10
- Höchstzulässige Miete (§ 5 Abs. 2 S. 2 WiStG)**
  - 21 18
  - Abschreibungen 21 23

- Annehmen 21 41
- Auffälliges Missverhältnis 21 28
- Ausnutzen 21 38
- Betriebskosten 21 25
- Beweislast 21 42
- Darlegungslast 21 42
- Eigenkapitalkosten 21 21
- Fiktive Kostenmiete 21 19
- Fordern 21 41
- Fremdkapitalkosten 21 22
- Geringes Angebot 21 31
- Instandhaltungskosten 21 26
- Kostenmiete 21 19
- Mietausfallwagnis 21 27
- Objektbezogene Teilmärkte 21 32
- Personenbezogene Teilmärkte 21 34
- Regionale Teilmärkte 21 32
- Sondermärkte 21 35
- Substantierungspflicht 21 44
- Unzulässiger Auforschungsbeweis 21 44
- Versprechen lassen 21 41
- Verwaltungskosten 21 24
- Wirtschaftlichkeitsberechnung 21 18
- Hochwasser** 19 243
- Hoffläche** 15 28
- I./II. WohnBauG** 25 9 ff.
  - Bauherrenwohnung 25 17
  - Bundes eigene Wohnungen 25 18
  - Eigenheim 25 16
  - Eigentumswohnung 25 16
  - Gemeide eigene Wohnungen 25 18
  - Landeseigene Wohnungen 25 18
  - M. Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum 25 13
  - Sonstige geförderte Wohnungen 25 19
  - Sozialwohnungen 25 10
  - Steuerbegünstigter Wohnungsbau 25 15
- Immobilienleasing** 79 1 ff.
  - Ankaufsrecht 79 65
  - Baukosten 79 32
  - Bauvertrag 79 30
  - Bauzeit 79 32
  - Brutto leasing 79 17
  - Form 79 64
  - Gefahrtragung 79 54
  - Gewährleistung b. Bauvertrag 79 33
  - Instandhaltung 79 48
  - Instandsetzung 79 48
  - Kaufoption 79 2
  - Leasingobjekt 79 40
  - Leistungsabschreibung b. Bauvertrag 79 31
  - Mietdauer 79 42
  - Mieterdarlehensmodell 79 28
  - Mietnebenkosten 79 47
  - Mietverlängerungsoption 79 2
  - Minderungsrechte 79 49
  - Netto leasing 79 17
  - Objektgesellschaft 79 37
  - Optionsrechte 79 35
  - Rechtsnatur 79 1

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Sale- and-lease-back 79 22
- Spezialleasing 79 15
- Teilamortitionserlass 79 11
- Teilamortitionsvertrag 79 26
- Übergabe b. Bauvertrag 79 34
- Unter Vermietung 79 59
- Vertragsbeendigung 79 60
- Vollamortitionserlass 79 7
- Vollamortitionsvertrag 79 23
- Wirtschaftliches Eigentum (Leasinggeber) 79 5
- Index** 22 43
  - ~ punktzahl 22 47
- Indexmiete** 61 1 ff.
  - ~ im Gewerberaummietrecht 61 6
  - Verbraucherpreisindex 61 1
- Indexmiete (Wohnraum)** 22 43 ff.
  - Erhöhungsverlangen 22 55
  - Form 22 46
  - Index 22 43
  - Notwendiger Inhalt 22 47
  - Rechtsfolgen 22 61
  - Überblick Mieterhöhungsmöglichkeiten 22 63
  - Unzulässige Ausgestaltung einer erlaubten Klausel 22 51
  - Unzulässige Klauseln 22 52
- Indexpunktzahl** 61 18
- Insolvenz (Einzelzwangsvollstreckung/Gewerberaummiete)** 73 19 ff.
  - Dingliche Vollstreckung 73 24
  - Maßnahmen i. Insolvenzeröffnung 73 21
  - Maßnahmen nach Insolvenzeröffnung 73 22
  - Maßnahmen vor d. Insolvenz 73 19
  - Nicht betroffene Maßnahmen 73 23
  - Vollstreckungsverbote i. eröffneten Verfahren 73 25
- Insolvenz (Gewerberaummiete)** 73 1 ff.
  - Anhänger Rechtsstreit 73 12
  - Antragsverfahren 73 2
  - Drohende Zahlungsunfähigkeit 73 4
  - Feststellungsklage 73 10
  - Forderungen 73 9
  - Forderungsanmeldung 73 10
  - Fortbestand Miet-/Pachtverhältnisse 73 27
  - Überschuldung 73 4
  - Zahlungsunfähigkeit 73 4
- Insolvenz (Wohnraummiete)** 39 162 ff.
  - Unterschied zu Gewerberaummietverhältnissen 39 162
- Insolvenz (Wohnraummiete/Insolvenz d. Mieters)**
  - Auflösende Bedingung 39 163
  - Freigaberecht d. Insolvenzverwalters 39 164 ff.
  - Mietsicherheiten 39 169
  - Rücktritt 39 163
- Insolvenz (Wohnraummiete/Insolvenz d. Vermieters)** 39 170
- Instandhaltung (Gewerberaummietrecht)** 58 1 ff.
- Instandhaltung/Instandsetzung (Wohnraummietrecht/Mieterpflichten)** 19 72 ff.
  - Duldungspflicht 19 72
  - Mitwirkungspflichten 19 80
  - Prozessuale 19 83 ff.
- Instandhaltung/Instandsetzung (Wohnraummietrecht/Vermieterpflichten)** 19 1 ff.
  - Abgrenzung 19 6
  - Abwälzung a. Mieter 19 62 ff.
  - Beleuchtungspflichten 19 58
  - Fürsorgerpflichten 19 56
  - Gesetzliche Regelung 19 1 ff.
  - Nachrüstungspflicht 19 25 ff.
  - Opfergrenze 19 38
  - Reinigungspflichten 19 58
  - Schutzpflichten 19 56
  - Umfang d. Gebrauchserhaltungspflicht 19 12 ff.
  - Vermieterverkehrssicherungspflicht 19 47
  - Zerstörung d. Mietsache 19 34
- Instandsetzung (Gewerberaummietrecht)** 58 1 ff.
- Instandsetzung/Instandhaltung (Gewerberaummietrecht)** 58 1 ff.
  - Folgen unwirksamer Formularklauseln 58 13
  - Formulierungsvorschlag 58 14
  - Instandhaltung 58 4
  - Instandsetzung 58 5
  - Übertragung a. d. Mieter 58 6 ff.
- Internet** 16 208
- Inventarkauf (Pachtvertrag/Gewerberaum)** 76 21 ff.
  - (Bier-) Bezugsverpflichtungen 76 25
  - Inventarleistung 76 27
  - Notarielle Beurkundung 76 22
  - Schriftform 76 22
  - Wiederkauf 76 24
- Inventarüberlassung (Pachtvertrag/Gewerberaum)** 76 1 ff.
  - ~ als Abgrenzungskriterium 76 1
  - Beweislastumkehr 76 6
  - Eisernes Inventar 76 7
  - Erhaltungsklauseln 76 5
  - Erhaltungspflichten 76 4
  - Ersetzungsklauseln 76 5
  - Ersetzungspflichten 76 4
  - Inventarveräußerung d. Pächter 76 13
  - ~ als Merkmal d. Fruchtziehung 76 1
  - Obhutspflicht 76 6
  - Übernahme z. Schätzwert 76 7
  - Wegnahmerecht (Vertraglicher Ausschluss) 76 10
  - Wertausgleich 76 8 f.
  - Zubehör 76 2
- Inventarübernahme-/Rückgabe (Pachtvertrag/Gewerberaum)** 76 14 ff.
  - Besitzverschaffung 76 14
  - Dokumentation d. übernommenen/zurückgegebenen Inventars 76 17
  - Wahrung d. Schriftform 76 19
- Ist-Vorschüsse** 24 168
- Jagdaufsicht** 77 273
- Jagdhütte** 77 225
  - Bau einer ~ 77 225

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Jagdpacht 77 171 ff.

- Abweichungen v. d. vereinbarten Fläche 77 255
- Allgemeines Schadensrecht 77 246
- Aneignungsrecht 77 201
- Anpassungsklausel 77 196
- Anzeigepflicht 77 183
- Aufstellen/Übernahme jagdlicher Einrichtungen 77 220
- Befugnis z. Unterpacht 77 203
- Behandlung d. Pachtverhältnis 77 265
- Beteiligte 77 173
- Bewertungsrecht d. Jagdpächters 77 215
- Dauer 77 183
- Eigenjagd 77 179
- Erhöht gebaute Jagdeinrichtungen 77 221
- Erlöschen nach gesetzlichen Vorschriften 77 267
- Erteilung v. Erlaubnisscheinen 77 211
- Form 77 183
- Gesetzliche Grundlage 77 171
- Haftpflichtversicherung 77 251
- Haftung f. Jagdhunde 77 241
- Haftung f. Wildschaden 77 233
- Hauptpflichten d. Verpächters 77 193
- Inhalt 77 171
- Insolvenzverfahren 77 173
- Jagdpächterhaftung 77 228
- Jagdgenossenschaft 77 181
- Jagdrecht 77 201
- Jagdschutz 77 199
- Jägernotweg 77 219
- Mehrere Pächter 77 175
- Pächterhauptpflichten 77 195
- Sonstige Mängel 77 258
- Sturz d. Jagdausbenden 77 247
- Tieraufseherhaftung 77 245
- Tod d. Pächters 77 268
- Treibjagden 77 249
- Unfallverhütungsvorschriften 77 247
- Verkehrssicherungspflicht (Wildtiere) 77 237
- Verkehrssicherungspflicht 77 225
- Vertragskündigung 77 272
- Weiterverpachtungsbefugnis 77 208
- Wildverwertung 77 201
- Zwangsversteigerung 77 227

### Jagdschutz 77 274

- Besichtigung v. jagdlichen Einrichtungen 77 276
- Pächterkündigung wg. Unzumutbarkeit 77 275

### Kabelanschluss 20 93

### Kabelfernsehen 3 38

### Kacheln 20 94

### Kaltverdunstungsvorgabe 24 341

### Kanalisationsanschluss 20 99

### Kappungsgrenze 23 120 ff.

- Anwendung 23 130
- Höhe 23 131
- Nichtanwendung 23 122
- Übergang Kostenmiete z. fremdfinanzierter Miete 23 132

### Kaution (Gewerberaummiete) 63 1 ff.

- Abgrenzung z. Wohnraummietrecht 63 1
  - Bar~ 63 6
  - Bürgschaft 63 8
  - Checkliste 63 3
  - Dingliche Sicherheit 63 13
  - Ergänzungspflicht 63 21
  - Gewerbliche Weitervermietung 63 28
  - Insolvenz 63 22
  - Kautionshöhe 63 14
  - Konkurrenz m. Genossenschaftsrecht 63 31
  - Mietverhältnisbeginn 63 15
  - Mietverhältnisende 63 16
  - Sicherungsleistung 63 29
  - Sonstige Sicherheiten 63 12
  - Vereinbarungsmuster 63 4
  - Vermieterwechsel 63 19
  - Verwertung 63 26
  - Zahlungsverpflichtung 63 5
  - Zwangsverwalter 63 25
- Kaution (Wohnraummiete) 15 15, 26 1 ff.**
- Aufrechnung 26 62
  - Auskunft 26 26
  - Bar~ 26 11
  - Bauliche Veränderungen 26 55
  - Bürgschaft 26 13 ff.
  - Ergänzungspflicht 26 47
  - Garantieversprechen 26 63
  - Gerichtsstand 26 64
  - Haustürgeschäft 26 66
  - Höhe 26 27 ff.
  - Insolvenz 26 21
  - Kautionsabrechnungsmuster 26 49
  - Kautionsguthabenspfändung 26 46
  - Kosten 26 40
  - Leasingvertrag 26 69
  - Mieterinsolvenz 26 67
  - Mietermehrheit 26 61
  - Mietverhältnisbeginn 26 35
  - Mietverhältnisende 26 39
  - Schuldbeitritt 26 21
  - Schuldübernahme 26 21
  - Sicherungsabtretung 26 21
  - Sozialhilfe 26 58
  - Strafbarkeit 26 65
  - Unwirksame Vertragsklauseln 26 68
  - Veräußerung d. Mietsache 26 53
  - Vereinbarungsmuster 26 4
  - Verjährung 26 41
  - Verpfändung v. Wertpapieren 26 20
  - ~ versicherung 26 25
  - Verwirkung 26 41
  - Verzinsung 26 42
  - Vorzeitige Vertragsbeendigung 26 51
  - Wohnheime 26 57
  - Zahlungsverpflichtung 26 5
  - Zinsbesteuerung 26 44
- Keller 13 4**
- Kellerräume 20 98**
- KfZ-Flächen 20 97**
- Kfz-Stellplatz 20 97**

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Kinderlärm 15 6
- Kinderspielplätze 20 96
- Kinderwagen 3 39, 15 26
- Kleinreparaturen (Gewerberaummiete) 58 42
- Kleinreparaturen (Übertragung a. d. Mieter)
  - 19 294 ff.
  - Beteiligungsklausel 19 296
  - Formularvereinbarungen 19 295
  - Individualvereinbarungen 19 294
  - Kostenerstattungsklausel 19 303 ff.
  - Neuanschaffungsklausel 19 298
  - Verbesserung d. Mietsache 19 299
  - Vornahmeklausel 19 296, 301
  - Wiederherstellung d. Gebrauchsfähigkeit 19 299
- Kleinreparaturen (Wohnraummietrecht)
  - 19 290 ff.
  - Begriff 19 290
  - Gesetzliche Regelung 19 292
  - Instandhaltungspflicht 19 292
  - Instandsetzungspflicht 19 293
- Klingelanlage 15 74
- Konkurrenzschutz
  - Arztpraxenmiete 69 148, 165 ff.
  - Konkurrenzschutz (Gewerberaummiete) 69 19 ff.
    - Abgrenzung Haupt-/Nebenartikel 69 27
    - ~ f. Arztpraxis 69 92
    - Bestandsschutz 69 33
    - Diskriminierungsverbot 69 32
    - Erweiterter ~/Wettbewerbsschutz 69 41
    - Formulierungsvorschlag 69 23
    - ~ f. Freiberufler 69 90
    - Geschützter Hauptartikel 69 21
    - Grenzen d. immanrenten ~ 69 25
    - Grenzen d. immanenten ~ 69 25
    - Kartellrechtliche Beschränkungen 69 31
    - Mieterverstoß 69 39
    - Veräußerung d. Mietobjekts 69 42
    - Vereinbarung 69 20
    - Vermieterverstoß 69 36
    - Vertragsimmanenter ~ 69 24
    - Wettbewerbsbeschränkungen nach Mietende 69 44
  - Konzession (Gewerberaummiete) 69 115
    - Bezugsbindungen-/Verpflichtungen 69 119
    - Erlangung 69 115
    - Erlangung (Checkliste) 69 117
  - Kostenerstattungsklausel
    - Wirksamkeit 19 304 ff.
  - Kostenmiete 25 38
    - Ablösung v. Finanzierungsmitteln (§ 21 II. BV) 25 54
    - Aufteilung i. Wohnungseigentum (§ 5a Abs. 1 NMV) 25 50
    - Ausbau (§ 7 NMV) 25 47
    - Bauherrenwohnung 25 36
    - Bauliche Änderungen (§ 11 Abs. 1–6BV) 25 52
    - Durchschnittsmiete 25 43
    - Eigenheim 25 41
    - Eigentumswohnung 25 41
    - Einfrierungsgrundsatz 25 44
    - Einzelmiete 25 43
  - Garagen 25 38
  - Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung 25 33
  - Modernisierung (11 Abs. 6/7 Abs. 2 BV) 25 53
  - Rechte d. Mieters bei Festsetzung d. ~ 25 57
  - Schlussabrechnung 25 20 ff.
  - Spätere Veränderungen 25 44
  - Teilwirtschaftlichkeitsberechnung 25 33
  - Trennung (§ 5a NMV) 25 49
  - Vereinigung (§ 5a NMV) 25 49
  - Vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung 25 20 ff.
  - Wegfall d. Abschreibungsbeträge (§ 25 II. BV) 25 56
  - Wirtschaftseinheit 25 40
  - Wohnungsvergrößerung (§ 8 NMV) 25 51
- Kostenmiete (Mieterhöhung) 25 59 ff.
- Beifügen v. Unterlagen 25 73
- Berechnung 25 64 ff.
- Berechnungsfehler 25 70
- Erläuterung 25 64 ff.
- Erläuterungsfehler 25 70
- Formalien 25 60 ff.
- Heilung 25 90
- Mieterrechte 25 110
- Modernisierung 25 92 ff.
- Nebenbestimmung 25 108
- Umstellung (§ 25b NMV) 25 101
- Untervermietung (§ 21 WoBindG) 25 99
- Unwirksame ~ erklärung 25 111 ff.
- Wärmecontracting 25 97 ff.
- Wirksamkeitszeitpunkt 25 80
- Küche 20 95
- Kugelschuss 77 246
- Landpacht 77 1 ff.
  - Änderung d. bisherigen Nutzung 77 74
  - Änderung d. landwirtschaftlichen Bestimmung 77 74
  - Außerordentliche Kündigung 77 107
  - Beseitigungs-/Unterlassungsanspruch 77 79
  - Erhaltungsmaßnahmen 77
  - Flächenabweichungen 77 91
  - Form 77 2
  - Genehmigungspflicht (Landpachtverkehrs-gesetz) 77 11
  - Gewährleistungsansprüche (Pächter) 77 61
  - Hauptpflichten 77 17
  - Kündigung aus wichtigem Grund 77 128
  - Kündigung b. Pächterberufsunfähigkeit 77 110
  - Kündigungsausschluss 77 133
  - Kündigungsfrist 77 103
  - Notwendige Verwendungen (v. S. d. Pächters) 77 26
  - Nutzung 77 69
  - Nutzungsüberlassung a. Dritte 77 64
  - Pächterpflichten 77 18
  - Pächtertod 77 116
  - Pächterwechsel 77 68
  - Pachthöchstzeit 77 146
  - Pachtobjektslasten 77 21

## magere Zahlen = Randnummern

- Pachtobjektszustand 77 23
- Rechtsgrundlagen 77 1
- Rückgabe d. Pachtsache 77 161
- Sonderkündigungsrechte 77 43
- Stilllegung v. Betriebsflächen 77 76
- Umwandlung d. Verschmelzung 77 67
- Verjährung 77 44
- Verpächterpfandrecht 77 93
- Verschlechterung d. Pachtsache 77 162
- Vertrag über mehr als 30 Jahren 77 108
- Vertragsänderung 77 47
- Vertragsende 77 97
- Vertragsschluss 77 2
- Vertragsverlängerung 77 97, 140
- Wegnahme v. Einrichtungen 77 40
- Wertverbessernde Verwendungen 77 29
- Zahlungsverzug (Pächter) 77 56
- Landwirtschaftsgericht** 77 34, 89, 124, 158
- Leistungsvorbehaltsklausel** 61 30
- BGH-Rechtsprechung 61 42
- Einseitige ~ m. Erhöhungsmaßstab (Muster) 61 41
- Keine Eingigung d. Parteien 61 40
- Klauselmöglichkeiten 61 33
- Veränderungsmaßstab 61 36
- Letter of Intent (Gewerberaummiete)** 46 8 ff.
- Rechtsfolgen 46 12
- Regelungsbereich 46 9
  
- Maklerrecht** 70 1 ff.
- Anspruch a. Courteage 70 1
- Provisionsanspruch 70 4
- Richterrecht 70 3
- Maklertätigkeit** 70 36 ff.
- Nachweis 70 37
- Vermittlung 70 38
- Maklertätigkeit (Hauptvertrag)** 70 42 ff.
- Arglistige Täuschung 70 49
- Auflösende Bedingung 70 48
- Aufschiebende Bedingung 70 47
- Gemeindliches Vorkaufsrecht 70 53
- Gesetzliche Vorkaufsrecht 70 52
- Gesetzliches Rücktrittsrecht 70 50
- Gesetzliches Verbot 70 46
- Heilung 70 45
- Identität 70 55
- Kausalität 70 62 ff.
- Kausalitätsunterbrechung 70 70 ff.
- Kongruenz 70 59
- Provisionsvereinbarung i. Kaufvertrag 70 54
- Schwarzgeschäft 70 44
- Vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht 70 51
- Wirksamer ~ 70 42
- Maklervertrag**
- Aufwendungsersatz 70 122
- Beendigung d. Auftraggeber 70 32
- Beendigung d. Makler 70 31
- Beendigungsfolgen 70 33
- Erfolgsunabhängige Provisionen 70 128
- Unwirksamkeit 70 34

## Sachverzeichnis

- Maklervertrag (Einreden/Einwendungen gg. Provision)** 70 95 ff.
- Doppeltätigkeit 70 100
- Positive Vertragsverletzung 70 99
- Verwirkung d. Lohnanspruchs 70 96
- Maklervertrag (Provision)** 70 73 ff.
- Doppel~ 70 83
- Schuldübernahme 70 85
- Sittenwidrigkeit 70 75
- Übliche~ 70 79
- Vertrag zugunsten Dritter 70 87
- Vertragsübernahme 70 86
- Wucher 70 74
- Maklervertrag (Provision/Allgemeine Geschäftsbedingungen)** 70 109 ff.
- Individualvereinbarungen 70 111
- Unwirksame Klauseln 70 112
- Verflechtung 70 113
- Maklervertrag (Provision/Reservierungsvereinbarung)** 70 103 ff.
- Definition 70 105
- Gebühr 70 106
- Obergrenze 70 107
- Pflichten 70 104
- Vermittlung einer Objektreservierung 70 108
- Maklervertrag (Provision/Verflechtung)** 70 113 ff.
- Abgrenzung Makler/Dritter 70 114
- Doppeltätigkeit 70 117
- Echte ~ 70 115
- Maklervertrag (Prozessuale)** 70 25 ff.
- Beweislast 70 26
- Beweismittel 70 27
- Provisionsklage (Checkliste) 70 28
- Maklervertrag** 70 5 ff.
- Alleinauftrag 70 12
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 70 15
- Dienstvertrag 70 11
- Einfacher Maklerauftrag 70 9
- Erweiterter/Qualifizierter Alleinauftrag 70 13
- Individualvereinbarungen 70 14
- Mündlicher ~ 70 19
- Stillschweigender ~ 70 20
- Werkvertrag 70 10
- Zustandekommen 70 5
- Maklervertrag (Rechte/Pflichten)** 70 29 ff.
- Einfacher ~ 70 29
- Qualifizierter ~ 70 29
- Mandatsannahme-/bearbeitung-/abwicklung (Gewerbemiete)** 41 1 ff.
- Außerordentliche befristete Vermieter-/Mieterkündigung 41 12
- Form (Checkliste) 41 4
- Mandatsabschluss (Checkliste) 41 18
- Mandatsannahme (Checkliste) 41 2
- Mietgebrauch (Checkliste) 41 5
- Mietkostenumlagevereinbarung (Checkliste) 41 9
- Mietminderung (Checkliste) 41 6
- Mietminderungsberechnung (Checkliste) 41 7

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Mietpreisrecht (Checkliste) **41** 8
- Nebenkostenabrechnung (Checkliste) **41** 10
- Ordentliche Vermieterkündigung (Checkliste) **41** 11
- Räumungsklage (Checkliste) **41** 17
- Vertragsschluss (Checkliste) **41** 3
- Markise** 20 100
- Maschinengemeinschaft** 77 66
- Maschinenringe** 77 66
- Mediation** 74 21 ff.
  - Abgrenzung **74** 21
  - Anwaltsaufgaben **74** 28
  - Begriff **74** 21
  - ~ im Gewerberaummietrecht **74** 31 ff.
  - Mediatorenpflichten **74** 28
  - Prinzipien **74** 22 ff.
  - Verfahrensablauf **74** 27
- Mediation (Wohnraummiete)** 40 24 ff.
  - Abgrenzung **40** 24
  - Anwaltsmediatoren **40** 33
  - Begriff **40** 24
  - Bewertung **40** 43
  - Mediatorpflichten **40** 32
  - ~ im Mietrecht **40** 34
  - Prinzipien **40** 26
  - Verfahrensablauf **40** 31
- Mediennutzung**
  - Abklemmen **16** 184
  - Betriebskosten **16** 185
  - Duldungsverpflichtung **16** 182
  - Instandhaltung **16** 180
  - Instandsetzung **16** 180
  - Modernisierungsmaßnahmen **16** 182
  - Neuinstallation (Vorzeitige Erlaubnis) **16** 196 ff.
  - Verhältnis z. Wohnungseigentumsrecht **16** 187 ff.
  - Verteilerschlüssel **16** 186
- Mediennutzung (Wohnraummiete)** **16** 144 ff.
  - Erlaubnisvorberhalt **16** 157
  - Ermessenskriterien (Checkliste) **16** 161
  - Fehlende Regelungsklausel **16** 163
  - Mieterpflichten-/Rechte **16** 164
  - Mietvertragsrecht **16** 149 ff.
  - Rechtliche Grundlagen **16** 144
  - Verbotsklausel **16** 155
- Mehrmiertod** **11** 372 ff.
  - Sonderkündigungsrecht d. Mietmieter **11** 385
  - Vertragsfortsetzung **11** 383
- Mietanpassung** (§ 313 BGB/Gewerberaummiete) **61** 66 ff.
  - Miethöhe nach Anpassung **61** 73
- Mietdatenbank** **23** 83
- Mieterhaftung** **17** 1 ff.
  - Anzeigepflichtverletzung **17** 21
  - Aufklärungspflichtverletzung **17** 6
  - ~ für Dritte **17** 77
  - Duldungspflichtverletzung **17** 32
  - Hauptleistungspflichtverletzung **17** 13
  - Mitwirkungspflichtverletzung **17** 32 ff.
  - Obhutspflichtverletzung **17** 18
- Offenbarungspflichtverletzung **17** 6
- Verkehrssicherungspflichtverletzung **17** 24
- Verschulden **17** 41
- Verschulden b. Vertragsverhandlungen **17** 2
- Vertragswidriger Gebrauch **17** 45
- Vorteilsausgleichung (Neu für Alt) **17** 49
- Vorvertragliche Pflichtverletzung **17** 12
  - ~ wg. unrichtiger Angaben **17** 8
- Mieterhaftung (nach Mietende)** **17** 53 ff.
  - Schäden a. d. Mietsache **17** 53
  - Schönheitsreparaturen **17** 58
  - Verjährung **17** 73
  - Verspätete Wohnungs-/Schlüsselrückgabe **17** 64
- Mieterhöhung**
  - Staffelmiete **22** 1
- Mieterhöhung (Gewerberaummiete)**
  - Grenzen **61** 74
- Mieterhöhung (§ 558 ff. BGB)** **23** 1 ff.
  - Abweichende Vereinbarungen **23** 8 ff.
  - Anwendungsbereich **23** 1
  - Flächenabweichungen **23** 95
  - Geltungsbereich **23** 20
  - Inhalt **23** 43
    - ~ bei Inklusivmiete **23** 106
    - Kappungsgrenze **23** 120 ff.
    - Kürzungsbeträge **23** 118
    - ~ bei einer möblierten Wohnung **23** 114
    - Möblierungszuschlag **23** 116
    - Muster ~ begehrten (Bezug a. Vergleichsobjekt) **23** 105
    - Muster ~ begehrten ((Teil-)Inklusivmiete) **23** 108
    - ~ bei Nichtübernahme d. Schönheitsreparaturen **23** 111
    - Ortsübliche Miete **23** 18
    - Ortsübliche Vergleichsmiete **23** 48
    - Sachverständigengutachten **23** 98
    - ~ bei Teilinklusivmiete **23** 106
    - Textform **23** 26
    - Vertragsparteien **23** 27 ff.
    - Wartefrist **23** 21
  - Mieterhöhung (§§ 558 ff. Gerichtsverfahren)**
    - Zuständiges Gericht **23** 150
  - Mieterhöhung (§§ 558 ff./Gerichtsverfahren)**
    - Anwaltsgebühren **23** 177
    - Beweisaufnahme **23** 166
    - Beweislast **23** 166
    - Darlegungslast **23** 162
    - Klageantrag **23** 151 ff.
    - Klagefrist **23** 161
    - Streitwert **23** 174
    - Verfahrensbeendigung **23** 170 ff.
    - Vergleich **23** 172
  - Mieterhöhung (§§ 558 ff./Mieterzustimmung)**
    - Bedingte Zustimmung **23** 141
    - Frist **23** 146
    - Konkludente Zustimmung **23** 140
    - Teilweise Zustimmung **23** 142

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Mieterhöhung (§ 558 ff. BGB)**  
– Begehrungsgrundung 23 63  
– Mietspiegel 23 55
- Mieterhöhung (§§ 559, 559a,b BGB) 23 180 ff.**  
– Abzuhende Beträge 23 233  
– Anforderungen f. Mieterhöhungsverlangen 23 243 ff.  
– Anwendungsbereich 23 184 ff.  
– Ausnahmeharakter 23 181  
– Ausschlussregelung 23 200  
– Baunebenkosten 23 226  
– Berechnung 23 223  
– Energie-/Wassereinsparung 23 211  
– Formelle Voraussetzungen 23 198  
– Gebrauchswert erhöhung 23 210  
– Materielle Voraussetzungen 23 198  
– Mieterverständnis 23 214  
– Muster Mieterhöhungsverlangen 23 265  
– Normzweck 23 182  
– Sonstige Gründe 23 212  
– Übergangsregelung 23 277 ff.  
– Umlageschlüssel 23 229  
– Verhältnis z. §§ 555b-f BGB 23 193  
– Verhältnis z. §§ 558 ff. BGB 23 185  
– Verlorene Bankkostenzuschüsse 23 239  
– Vermieterhinweispflicht 23 240
- Mieterhöhung (§§ 559, 559a,b BGB/Mieterverlangen)**  
– Gewährleistungsrecht 23 266  
– Sonderkündigungsrecht 23 268
- Mieterhöhungsvereinbarung (Staffelmiete/Indexmiete) 61 1 ff.**
- Mieterhöhungsverlangen (Prozessuales/Wohnraummiete) 38 32**  
– Dauerhaftes Mieterhöhungsbegehren 38 33  
– Formen 38 33  
– Fristen gem. § 558b Abs. 2 BGB 38 32  
– Kündigungsmöglichkeit (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB) 38 34
- Mieterinsolvenz (Mietverhältnis/Gewerberaummiete) 73 31 ff.**  
– Austauschverhältnis 73 55  
– Eröffnung nach Mietsachenüberlassung 73 43  
– Eröffnung vor Mietsachenüberlassung 73 38  
– Kündigung wg. Verschlechterung d. Vermögensverhältnisse 73 36  
– Kündigung wg. Zahlungsverzug 73 32
- Mietermodernisierung 20 208 ff.**  
– Barrierefreiheit 20 222  
– Durchführungsanspruch 20 209  
– Mustervertrag 20 215  
– Vertragliche Ansprüche/Rechtsfolgen 20 216
- Mietersicherheiten (Gewerberaummiete) 63 37**
- Mietpreisüberhöhung**  
– Anspruchsausschluss 21 57 ff.  
– Ordnungswidrigkeitsrechtliche Folgen 21 64 ff.  
– Verjährung 21 61  
– Verwirkung 21 61  
– Zivilrechtliche Folgen 21 49 ff.
- Mietrechtsänderungsgesetz 20 1**
- Mietschlichtungsstellen (Wohnraummiete) 40 21**
- Mietschutzrechtsversicherung 2 1**
- Mietsicherheiten 26 1 ff.**
- Mietspiegel 23 55**  
– Einfacher ~ 23 65  
– Ortsüblicher ~ 23 66  
– Qualifizierter ~ 23 73
- Mietvorvertrag (Wohnraummiete) 7 2, 39 ff.**  
– Abschluss 7 49  
– Bedeutung 7 42  
– Begriff 7 39  
– Gerichtliche Geltendmachung 7 70 ff.  
– Hauptpflichten 7 58  
– Inhalt 7 52  
– Muster 7 82  
– Nebenpflichten 7 62  
– Nichterfüllung 7 65  
– Vertragsgestaltung (Checkliste) 7 80
- Mietwucher 21 1 ff.**  
– Höchstzulässige Miete 21 10 ff.  
– Mischraummietverhältnisse 21 6  
– Nebenleistungen 21 8  
– Preisgebundene Wohnungen 21 7  
– Rechtsfolgen 21 76 ff.  
– Wohnraummietverhältnisse 21 4
- Mietwucher (Gewerberaummiete) 60 1 ff.**  
– Auffälliges Missverhältnis 60 2 ff.  
– Sittenwidriges Geschäft 60 13 ff.
- Mietwucher (§ 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB/§ 134 BGB) 21 68 ff.**  
– Erhebliche Willensschwäche 21 74  
– Mangel a. Unerfahreheit 21 73  
– Mieterausbeutung 21 70  
– Unerfahreheit 21 72  
– Zwangslage 21 71
- Mischmietverhältnis (Andere Mietverhältnisse) 44 36**  
– Beherbungsvvertrag 44 45  
– Bewegliche Sachen 44 44  
– Filmverleih 44 45  
– Franchising 44 43  
– Leasingvertrag 44 42  
– Mietkauf 44 40  
– Pflegeheimvertrag 44 45  
– Telekommunikationsanschluss 44 45
- Mischmietverhältnis (Gewerberaummieterhältnis) 44 22 ff.**  
– Einheitliches Vertragsverhältnis 44 22  
– Nutzungszweck 44 27 ff.  
– Teilooption 44 34  
– Übergewichtstheorie 44 23  
– Umsatzsteuer 44 33  
– Vertragswidriger Gebrauch 44 31
- Mobilfunk 16 327 ff.**  
– Nachbesserungspflicht 16 332  
– Rechtliche Grundlagen 16 329  
– Technische Grundlagen 16 327  
– Verfassungsrechtliche Schutzpflicht 16 332  
– Wohnungseigentumsrechtsprobleme 16 347 ff.  
– Wohnungsmietrechtsprobleme 16 334 ff.
- Modernisierung**  
– Abgrenzung An-/Um-/Ausbau 20 241 ff.

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Unwirksamkeit abweichender Regelungen 20 206
- Vereinbarung über Erhaltungs-/~ maßnahmen 20 204
- Modernisierung (Abgrenzung An-/Um-/Ausbau)**
  - Abweichende Vereinbarungen 20 255
  - Gesetzliche Regelung 20 246 ff.
  - Übergangsregelung 20 259
- Modernisierung (Aus-/Um-/Anbauarbeiten)**
  - 20 1 ff.
  - Anwendungsbereich 20 1
  - Beratungscheckliste 20 9
  - Normzweck 20 1
- Modernisierung (Härtegründe) 20 149 ff.**
  - ~ aufgrund d. durchzuführenden Maßnahmen 20 150
  - Fristverlängerungsfolgen 20 172
  - Härteeinwand (unterbliebener Hinweis) 20 173
  - Interessenabwägung 20 170
  - ~ von Mieteraufwendungen 20 157
  - Mietzins 20 163
  - Mitteilungsform 20 171
  - Mitteilungsfrist 20 171
  - Sonstige~ 20 169
  - ~ aufgrund v. baulichen Folgen 20 153
- Modernisierung (Mieteranspruch/ Duldungsanspruch) 20 10 ff.**
  - Ankündigung (Muster) 20 181
  - Berechtigte Interessen 20 145
  - Duldungspflicht 20 145
  - Formelle Voraussetzungen 20 10
  - Härtegründe 20 149 ff.
  - Materielle Voraussetzungen 20 10
  - Vermieterankündigungs pflicht 20 142
  - Vermieteraufklärungspflicht 20 142
  - Vermietermitteilungspflicht 20 121 ff.
  - Vermieterrechte 20 182
  - Zumutbarkeitsprüfung 20 145
- Modernisierung (Mieterrechte) 20 185 ff.**
  - Aufwendungserstattung 20 186
  - Minderung 20 193
  - Schadensersatz 20 197
  - Sonderkündigung 20 199
  - Vertragsmäßige Erhaltung 20 191
- Modernisierung (Übergangsregelung) 20 230 ff.**
  - Anwendung neuen Rechts 20 230
  - Fortgeltung alten Rechts 20 231 ff.
- Modernisierungsmaßnahmen 20 15**
  - Begriff 20 15
- Müll 3 40
- Müllabfuhr 24 72
- Mülltrennung 24 77
- Musik 3 41
- Nebenkostenvereinbarung (Gewerberaummiete) 62 1 ff.**
  - Flächenberechnung 62 18
  - Flächenberechnung (Fehler) 62 21
  - Heizkosten 62 40
  - Katalog d. § 56 Abs. 1 BGB 62 1
  - Nicht in BetrKV geregelte Betriebskosten 62 3
- Pauschalen 62 39
- Schriftform 62 14
- Umsatzsteuer 62 25
- Verteilerschlüssel 62 18
- Vorauszahlungen 62 36
- Wirtschaftlichkeitsgebot 62 30
- Nebenräume 20 101
- Nettokaltmiete 61 19
- Notarielle Beurkundung 47 2
  - ~ Gewerberaummiete 47 2
- Objektversicherung 2 17 ff.**
  - Gemietete Wohneinheit 2 17
  - Vermietete Wohneinheit 2 20
- Option 53 1 ff.**
  - Option (Wohnraummiete) 7 2, 83 ff.**
    - Abgrenzung z. Vormiete 7 86
    - Ausübung 7 95
    - Bedeutung 7 90
    - Begriff 7 83
    - Begründung 7 92
    - Begründungsoption 7 83
    - Verlängerungsoption 7 83
    - Vertragsgestaltung 7 98
- Pachtvertrag (Gaststätte/Hotel) 69 97 ff.**
  - Abgrenzung z. Miete 69 97
  - Behördliche Nutzungsbeschränkung 69 113
  - Gewährleistung vertragsgemäßer Gebrauch 69 112
  - Inventar-Erhaltungsklauseln 69 109
  - Konzession 69 115
  - Unterverpachtung 69 99
  - Vertragspartner 69 99
  - Vertragsregelungen z. Inventar 69 106
  - Vertragszweck 69 101
- Pachtvertrag (Gaststätte/Hotel/Mischvertrag) 69 138 ff.**
  - Mietminderung 69 145
  - Übergewichtstheorie 69 139
  - Umsatzsteuerbesonderheiten 69 146
  - Unabwendbarkeit Wohnraumvorschriften 69 145
  - Vertragstypbestimmung 69 139
  - Vertragswidrige Pachtwohnungsnutzung 69 144
  - Vertragszweckfestlegung 69 141
- Pachtvertrag (Gewerberaum) 75 1 ff.**
  - Apothekenpacht 75 23
  - Fruchtziehung (Wesentliche Merkmale) 75 3
  - Fruchziehung (Ermöglichung d. Verpächter) 75 9
  - Gesetzliche Vorschriften 75 11
  - Parteirechtliche Sonderbestimmungen 75 13
  - Rechteüberlassung 75 10
  - Schriftform 75 15
  - Vertragelemente 75 1
  - Vertragsgegenstand 75 2
- Pachtvertrag (Voraussetzungen/Grenzen/Gewerberaum) 75 22 ff.**
  - Gesetzliche Nutzungshindernisse 75 22

## magere Zahlen = Randnummern

- Öffentlich-rechtliche Auflagen/Ge-/Verbote 75 24
- Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen 75 25
- Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse 75 25
- Verpächteraufklärungspflicht 75 26
- Zulassungserfordernisse 75 22
- Pachtvertragstypen (Gewerberaum)** 75 16 ff.
  - Andere Mischverträge 75 20
  - Durchlässigkeit Miet-/Pachtvertrag 75 16
  - Mischmiet-/Pachtvertrag 75 18
  - Vorbereitende Verträge 75 21
- Parabolantenne** 3 42, 20 102, 16 174, 201 ff.
- Erlaubniswiderruf 16 270
- EuGH-Rechtsprechung 16 239 ff.
- Prozessuale Durchsetzung 16 245 ff.
- Voraussetzungen b. ausländischen Mietern 16 225 ff.
- Voraussetzungen b. deutschen Mietern 16 201 ff.
- Voreherige Erlaubnis d. Vermieters 16 242
- Parabolantennen (Nachträgliche Genehmigung)** 16 273 ff.
  - Ende d. Mietverhältnis 16 324
  - Genehmigungswiderruf 16 292
  - Kündigung d. Mietverhältnis 16 321
  - Mieterantrag 16 273
  - Mietergebrauchspflichten 16 295
  - Nachträgliche Genehmigung 16 281
  - Prozessuale Durchsetzung 16 285, 304 ff.
  - Vermieterbeteiligungsanspruch 16 299
  - Zwangsvollstreckung 16 315
- Preisangaben-u.Preisklauselgesetz (PrKAG)** 61 10
- Preisbasisjahr** 61 16
- Preisgleitklausel** 61 6
  - Automatische ~ m. Schwellenwert 61 16 ff.
  - Geltungserhaltende Reduktion v. verbotener ~ 61 24
  - Schriftformerfordernis 61 20
  - Verwirkung d. Nachzahlungsanspruchs 61 29
  - Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen 61 28
- Preisgleitklauselgesetz (PrKG)** 61 8 ff.
- Europarechts-/Verfassungswidrigkeit 61 8
- Preisklauselgesetz (PrKRG)**
  - Übergangsvorschrift 61 12
- Preisklauselverordnung (PrKV)** 61 10
- Primärenergie** 20 21
- Prostitution** 28 263
- Prozesskostenhilfe (Wohnraummiete)** 4 3 ff.
  - Antragsbearbeitung 4 6
  - Hinweispflicht d. Rechtsanwalts 4 4
- Prozesskostenhilfantrag (Wohnraummiete)** 4 6 ff.
  - Antragswirkung 4 37
  - Einkommensberechnung 4 11
  - Form 4 31
  - Gleichzeitige Klage 4 39
  - Gleichzeitiger Antrag a. Beiordnung 4 41 ff.
  - Hinreichende Erfolgsaussicht 4 18
  - Mindestgrenze 4 17

## Sachverzeichnis

- Mindestinhalt 4 33
- Mutwillensausschluss 4 29
- Persönlicher Anwendungsbereich 4 8
  - ~ mit Rechtsmittel 4 40
  - Voraussetzungen 4 6 ff.
  - Zeitlicher Anwendungsbereich 4 10
  - Zuständiges Gericht 4 38
- Prozesskostenhilfebewilligungsverfahren (Wohnraummiete)** 4 46
  - Beiordnungsbeendigung 4 64
  - Beiordnungsverfahren 4 61
  - Beschwerde 4 56 ff.
  - Beschwerdeverfahren 4 58
  - Bewilligungsabänderung 4 54
  - Bewilligungsaufhebung 4 54
  - Bewilligungswirkung 4 50 ff.
  - Verfahrensgang 4 47
  - Vergütungsfestsetzungsverfahren 4 67 ff.
- Quadratmetermiete** 23 91
- Quotenabgeltungsklauseln** 19 189
  - Kostenvoranschlag 19 200
  - Transparenzgebot 19 204
  - Unwirksame~ 19 194
- Quotenhaftungsklauseln** 19 195
  - Erfüllungsanspruch a. Zahlung 19 207
  - Muster Aufforderungsschreiben 19 289
- Rahmenvertrag (Gewerberaummiete)** 46 16 ff.
  - Inhaltliche Parameter 46 23
  - Persönlicher Geltungsbereich 46 21
  - Rechtsfolgen 46 23
  - Sachliche Parameter 46 23
- Rauchmelder** 20 103
- Raumaufteilung** 20 55
- Räumungsklage**
  - Muster 28 335
- Räumungsvergleich** 28 545
- Rauschgift** 28 263
- Rechtschutzmandat (Anmeldung)**
  - Ablehnungsfolgen 2 49
  - Ablehnungsgründe 2 39 ff.
  - Dauerverstoß 2 23
  - Deckungszusage 2 51 ff.
  - Kostentragungspflicht d. Versicherers 2 34 ff.
  - Mehrere Verstöße 2 24
  - Nachmeldefrist 2 30
  - Ombudsmannverfahren 2 50
  - Rechtsschutzfall 2 22
  - Rückversicherer 2 38
  - Verzugsfolgen 2 48
  - Vorzulegende Unterlagen 2 31
  - Wartezeit 2 27
  - Willenserklärung 2 26
- Rechtschutzmandat (Mandatsbegleitende Tätigkeit)** 2 57 ff.
  - Checklisten 2 73 ff.
  - Gerichtskosten 2 71
  - Korrespondenz 2 63
  - Kostenausgleichsverfahren 2 72
  - Kostenauslösende Maßnahmen 2 57

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Rahmengebühren 2 64
- Streitwertabhängige Gebühren 2 66
- Vergleichsgebühr 2 68
- Rechtsschutzmandat (Anmeldung)** 2 4 ff.
  - Anschriften d. Versicherungsgesellschaften 2 15
  - Anspruchsverjährung 2 10
  - Eigenständige Tätigkeit 2 4
  - Erforderliche Versicherungsdateien 2 13
  - Freie Anwaltswahl 2 4
  - Geschäftsbesorgungsvertrag 2 7
  - Objektversicherung 2 17 ff.
  - Obliegenheit 2 12
  - Versicherungsvertrag 2 7
- Rechtsschutzversicherung** 2 1 ff.
  - Rolläden 20 104
  - Rollator 15 26
  - Rückbau 15 16
- Sanitäranlagen** 20 105
- Satellitenschüssel** 20 106
- Schalenwild** 77 234
- Schiedsgutachten** 74 14
  - ~ im engeren Sinn 74 15
  - Konsequenzen f. gerichtliches Verfahren 74 19
  - Versicherungsrechtliches ~ 74 16
  - ~ im weiteren Sinn 74 14
- Schiedsverfahren (Gewerberaummiete)** 74 1 ff.
  - Abgrenzung Schiedsrichter/Schiedsgutachten 74 9
  - Begriff 74 8
  - Kautelarpraxis 74 10
  - Schiedsgerichtliches Verfahren 74 12
  - Schiedsgutachten 74 14
  - Schiedsgutachterverfahren 74 1
- Schlichtung (Wohnraummiete)** 40 14 ff.
  - Bewertung 40 16
  - Freiwillige ~ 40 18
  - Ländergesetze 40 15
  - Mietschlichtungsstellen 40 21
  - Obligatorische ~ 40 14
  - Schiedsleute 40 19
- Schließanlage** 15 76
- Schlüssel** 15 8
  - Überlassung von ~ 15 8
- Schönheitsreparaturen** 28 263
  - Anfangsrenovierungsklauseln 5 9
  - Farbwahlklausel 5 13
  - Fristenklausel 5 9
  - Fristlänge 5 9
  - Quotenabgeltungsklauseln 5 7
  - Summierungseffekt 5 11
  - Tapetenklausel 5 13
  - Unwirksame Regelungen 5 14
- Schönheitsreparaturen (Gewerberaummietrecht)** 58 15 ff.
  - Folgen unwirksamer Formularklauseln 58 37
  - Formularvereinbarungen 58 26 ff.
  - Gesetzliche Regelung 58 15
  - Individualvereinbarungen 58 23
  - Inhalt 58 18
  - Qualität 58 18
- Summierungseffekt 58 35
- Übertragung a. d. Mieter 58 21
- Vereinbarungserfordernis 58 21
- Schönheitsreparaturen (Schadensersatz b. n. geforderten ~)** 19 275 ff.
  - ~ d. Mieters 19 280
  - ~ d. Vermieters 19 276
  - Differenzberechnung 19 278
- Schönheitsreparaturen (Schadensersatz b. Unterlassen)** 19 208 ff.
  - Abbedingung 19 209
  - Abnahme-/Übernahmeprotokoll 19 249
  - Abweichende Vereinbarungen 19 247
  - Entbehrlichkeit d. Fristsetzung 19 219
  - Fälligkeit 19 210
  - ~ bei fortbestehendem Mietverhältnis 19 256
  - Fristsetzung 19 211
  - Grundrenovierung 19 245
  - Kostenfestsetzungsverfahren 19 229
  - Mietausfall 19 233
  - Prozessuales 19 273
  - Schadensminderungspflicht 19 228
  - Schadensumfang 19 227
  - Schönheitsreparaturen d. Nachmieter 19 235
  - ~ statt d. Leistung 19 226
  - Umbaumaßnahmen 19 238
  - Unmöglichkeit 19 218
  - Verjährung 19 260 ff.
  - Voraussetzungen 19 209
  - Vorleistungspflicht 19 243
  - Vorschäden 19 242
  - Vorteilsausgleich 19 242
- Schönheitsreparaturen (Schadensersatz wg. Beschädigung d. Mietsache)** 19 285 ff.
  - Positive Vertragsverletzung 19 287
- Schönheitsreparaturen (Wohnraummietrecht)** 19 92 ff.
  - Abgrenzung z. Schäden 19 108
  - Ausführungsart 19 165
  - Ausführungsumfang 19 165
  - Begriff 19 93
  - Beweislast 19 175
  - Endrenovierungsklauseln 19 156
  - Erfüllungsansprüche 19 176
  - Fachhandwerksklauseln 19 166
  - Fälligkeit 19 171
  - Farbgestaltung 19 98
  - Formularvertragliche Erweiterungen 19 105
  - Hauptpflicht 19 112
  - Hinweispflicht 19 203
  - Inhalt 19 96
  - Klauselkombinationen 19 133
  - Klauselkontrolle 19 134
  - Materialwahl 19 98
  - Preisgebundener Wohnraum 19 162
  - Qualität 19 96
  - Renovierungsintervalle 19 204
  - Schadensersatz f. unterlassene ~ 19 208 ff.
  - Schadensersatzanspruch 19 177
  - Selbstvornahmerecht 19 202
  - Summierungseffekt 19 133

## magere Zahlen = Randnummern

- Transparenzgebot 19 130, 202
- Übermaßverbot 19 129
- Übertragung a. d. Vermieter 19 114 ff.
- Unzulässige Klauseln 19 140 ff.
- Zulässige Klauseln 19 135
- Schornstein 20 107
- Schrottschuss 77 246
- Schwimmbecken 15 80
- Set-Top-Box 16 208
- Sicherheitsschlösser 15 76, 89
- Sicherheitsverglasung 15 80
- Sittenwidriges Geschäft (§ 138 Abs. 1 BGB/  
Gewerberaummiete)
- Darlegungs-/Beweislast 60 16
- Kenntnis/Fahrlässige Unkenntnis 60 13
- Verwerfliche Gesinnung 60 15
- Sittenwidriges Geschäft (§ 138 Abs. 2 BGB/  
Gewerberaummiete) 60 18 ff.
- Auffälliges Missverhältnis 60 18
- Darlegungs-/Beweislast 60 24
- Erhebliche Willensschwäche 60 23
- Mangel a. Urteilsvermögen 60 22
- Sonstige Tatbestandsvoraussetzungen 60 19
- Unerfahrenheit 60 21
- Zwangslage 60 20
- Smart Card 16 208
- Solaranlagen 20 108
- Soll-Vorschüsse 24 168
- Sonderkündigungsrecht (d. Mieters b. Staffel-  
mietvereinbarung/Wohnraummiete) 28 595 ff.
- Frist 28 597
- Rechtsfolge 28 597
- Sonderkündigungsrecht (d. Mieters b. Verset-  
zung/Wohnraummiete) 28 623 ff., 626 ff.
- Beendigung d. Dauerwohnrechts 28 633
- Erlöschen d. Erbbaurechts 28 631
- Erlöschen d. Nießbrauchs 28 629
- Erwerb i. d. Zwangsversteigerung 28 632
- Insolvenz 28 634
- Kündigungsrecht d. Nacherben 28 630
- Tod d. Mieters 28 628
- Vertrag über mehr als 30 Jahre 28 627
- Sonderkündigungsrecht (d. Mieters wg. Mieter-  
höhungen/Wohnraummiete) 28 600 ff., 609 ff.
- Abdwingbarkeit 28 607, 622
- Ablehnungserklärung 28 621
- Abweichende Vereinbarungen 28 608
- Ausübung d. Kündigungsrechts 28 618
- Auswendungsbereich 28 600
- Erbe 28 617
- Formalien 28 605
- Kündigungsberechtigte 28 609
- Kündigungsfrist 28 603
- Materielle Voraussetzungen 28 601
- Mietermehrheit 28 616
- Privilegierte Personen 28 610 ff.
- Überlegungsfrist 28 602
- Wirkung 28 606
- Sonderkündigungsrecht (d. Mieters wg. Moder-  
niesierungsmaßnahmen/Wohnraummiete)  
28 583 ff.

## Sachverzeichnis

- Ankündigungsplicht d. Vermieters 28 583
- Bagatellmaßnahmen 28 587
- Duldungspflicht d. Mieters 28 585
- Form 28 590
- Frist 28 590
- Mitteilungszugang 28 584
- Rechtsfolgen 28 593
- Unabdingbarkeit 28 594
- Sozialklausel 28 498
- Sperrmüll 28 263
- Sondermüll 24 72
- Spielplatz 20 110
- Staffelmiete (Gewerberaummiete) 61 44 ff.
- Anpassungsklausel (Muster) 61 60 f.
- Betriebskostenvorauszahlungsbetragsände-  
rung 61 59 ff.
- Degrressiver Mietnachlass 61 45
- Gewinnklausel 61 50
- Kostenelementklausel 61 57
- Mehrwertsteueränderung 61 62
- Muster einer ~ klausel 61 49
- Salvatorische Klausel zur Wertsicherung 61 58
- Spannungsklausel 61 55 ff.
- Spannungsklausel (Muster) 61 55
- Staffelhöhe 61 47
- Umsatzklausel 61 50
- Umsatzklausel (Muster) 61 52
- Wertsicherung d. Indexierung 61 44
- Staffelmiete (Umgekehrte ~/Wohnraum)
- Degrressiver Mietnachlass 22 12
- Staffelmiete (Vereinbarung i. preisfreien Wohn-  
raum) 22 4 ff.
- Erhöhungszeitpunkt 22 9
- Form 22 4
- Grenzen d. Erhöhung 22 23 ff.
- Jahresgrenze 22 10
- Kündigungsrecht 22 20
- Mieterhöhung bei Unwirksamkeit 22 19
- Mietzinsangabe 22 8
- Rechtsfolgen 22 14 ff.
- Rechtsfolgen b. unwirksamer Vereinbarung  
22 31
- Verjährung d. Mietererstattungsanspruchs  
22 33
- Verjährung d. Vermieteransprüche 22 32
- Verwirkung d. Vermieteranspruchs bei Verjäh-  
rung 22 34
- Staffelmiete (Vereinbarung i. preisgebundenen  
Wohnraum) 22 39 ff.
- Verjährungsfrist 22 42
- Wirksamkeit 22 40
- Staffelmiete (Wohnraum) 22 1
- Staffelmietvereinbarung (Wohnraummiete) 28 596
- Abschluss 28 596
- Kündigungsmöglichkeiten 28 595 ff.
- Voraussetzungen 28 596
- Stillschweigende Mieterhöhung (Gewerberaum)  
61 63
- Störung d. Hausfriedens (Wohnraummiete)  
28 142 ff.
- Abmahnung 28 150

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Begriff 28 143
- Checkliste 28 158
- Darlegungsprobleme 28 152
- Fristsetzung 28 150
- Gegenseitige Rücksichtnahme 28 145
- Kündigungsausschluss 28 156
- Kündigungsverwirkung 28 156
- Unzumutbarkeit d. Vertragsfortsetzung 28 148
- Verschulden 28 149
- Streitwert (Gewerberaummiete/Mängelbeseitigungsmaßnahme)** 42 8
- Streitwert (Gewerberaummiete/Unterlassungsklage/Konkurrenzverbot)** 42 3
- Streitwerte (i. Wohnraumvertragsverhältnis)**
  - 3 14 ff.
  - Duldungspflicht 3 19
  - Einvernehmliche Aufhebung 3 87
  - Gebrauchsgewährungspflicht 3 19
  - Gewährleistung 3 74
  - Herausgabe/Räumung m. Baulichkeitenbeseitigungsanspruch 3 89
  - Kautions 3 50
  - Kündigung 3 80 ff.
  - Mietzins 3 48 ff.
  - Modernisierung 3 64
  - Nebenkosten 3 52 ff.
  - Nebenpflichten 3 68
  - Obhutspflicht 3 19
  - Räumung 3 80 ff.
  - Räumung/Herausgabe (Untermieter) 3 89
  - Reparaturen (Schadensersatz) 3 62
  - Schönheitsreparaturen 3 60
  - Tauschvertrag 3 67
  - Tod 3 89
  - Unmöglichkeit 3 71
  - Unterlassung d. Unter Vermietung 3 21
  - Vertragsobjekt 3 14
  - Vertragsparteien 3 14
  - Vertragsverlängerung 3 79
  - Verzug 3 72
  - Vorzeitige Entlassung 3 88
- Streitwerte (nach Wohnraummietvertragsende)**
  - 3 90 ff.
  - Kautions 3 93
  - Nutzungsausfall 3 90
  - Schadensersatz 3 91
- Streitwerte (Vorvertragliches Verhältnis)** 3 8 ff.
- Streitwerte (Vorvertragliches Verhältnis/Wohnraummiete)**
  - Anspruch a. Mietvertragsabschluss 3 11
  - Aufklärungs-/Mitteilungspflichtverletzung 3 10
  - Störung/Schädigung v. Rechtsgütern 3 8
- Streitwerte (Wohnraummiete)** 3 1 ff.
  - Beschwerdewert 3 3
  - Beweissicherungsverfahren 3 108
  - Einstweiliges Verfügungsverfahren 3 111
  - Entscheidung über Kostentragungspflicht 3 119 ff.
  - Feststellungsklage 3 101
  - Gebührenstreitwert 3 3
  - ~ i. d. Zwangsverwaltung 3 117
  - ~ i. d. Zwangsvollstreckung) 3 114
  - Klage a. künftige Leistung 3 102
  - Leistungsklage 3 94
  - Rechtsmittelwert 3 3
  - Verbandsklageverfahren 3 110
  - Widerklage 3 104
  - Zuständigkeitswert 3 3
- Stromakler** 24 162
- Stromzähler** 20 111
- Summierungseffekt** 19 133, 158, 58 35
- Tauben** 28 263
- Tiere** 16 1 ff.
  - Haltung 16 2 ff.
  - Rechtsnatur 16 1
  - Wilde ~ 16 12
- Tierhaltung** 3 43, 16 2 ff., 28 263
  - Abschaffungsverlangen d. Vermieters 16 118 ff.
  - Bauliche Veränderungen d. Mietobjekts 16 112
  - Eigentum/Besitz 16 3
  - Erlaubnisklausel 16 21
  - Erlaubnisvorbehalt 16 37
  - Erlaubniswiderruf 16 90 ff.
  - Formularklausel 16 16
  - a. d. Freiflächen d. Mietobjektes 16 9
  - Genehmigungswiderruf 16 108
  - ~ i. d. Mieträumlichkeiten 16 5
  - Kündigung d. Mietverhältnis 16 137 ff.
  - Nachträgliche Genehmigung 16 93 ff.
  - Prozessuale Durchsetzung 16 68 ff.
  - Rechte d. anderen Mieter/sonstiger Nachbarn 16 113
  - Ungeziefer 16 14
  - Verbotsklausel 16 22
  - Vertrags-/artgerechte Haltung 16 109
  - Vorherige Erlaubnis 16 42 ff.
  - Wilde Tiere 16 12
  - ~ nach Wöhneigentumsrecht 16 37 ff.
- Treppenhaus** 15 26, 20 112
- Türen** 20 113
- Türschließanlage** 20 114
- Überbelegung** 28 263
- Übergewichtstheorie** 69 139
- Überrumlungseffekt** 10 41
- Übertölpelungseffekt** 10 41
- Umbau** 13 17, 20 48
- Umlageschlüssel** 24 258 ff.
  - Abänderung 24 261
  - Abänderungsanspruch 24 263
  - ~ nach Kopfeilen 24 274
- Umsatzmiete (Gewerberaummiete)** 69 66 ff.
  - Abgrenzung z. Gewinnbeteiligung 69 71
  - Basismietermittlung 69 69
  - Betriebspflicht 69 74
  - Festlegung f. Mietpreis maßgeblicher Umsätze 69 72
  - ~ v. Umsatz abhängige Basismiete 69 68
  - Vereinbarung 69 67

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

Umsatzsteuer (Gewerberaummiete) 60 28 ff.  
Umsatzsteuerbefreiung (Gewerberaummiete)  
– Bagatellgrenze 60 43  
– Betriebskostenabrechnung 60 54  
– Geltendmachung 60 52  
– Mietervoraussetzungen 60 34  
– Parteienvereinbarung 60 44  
– Rechtsfolgen b. unwirksamer Vermietersteuerpflichtoption 60 48  
– Schadensersatzpflicht d. Mieters 60 51  
– Sonstige Vereinbarungen 60 50  
– Vermieteranspruch b. Mieterverzug 60 55  
– Vermietervoraussetzungen 60 32  
– Vermietung/Verpachtung a. Kleinunternehmer 60 41  
**Umsatzsteueroption (Gewerberaummiete)**  
60 31 ff.  
**Umwälzpumpe** 20 115  
**Umwandlung (Gewerberaummiete)**  
– ~ außerhalb d. Umwandlungsgesetz 49 74  
– ~ nach dem Umwandlungsgesetz 49 65  
**Untergrundschäden** 19 243  
**Untermiete** 12 49 ff.  
– Erlaubniswiderruf 12 78  
– Haftungsfragen 12 61 ff.  
– Kündigungsrecht d. Vermieters 12 74 ff.  
– Kündigungsrechte d. Mieters 12 67 ff.  
– Rechtsverhältnisse Mieter/Untermieter 12 51  
– Rechtsverhältnisse Vermieter/Mieter 12 50  
– Rechtsverhältnisse Vermieter/Untermieter 12 58  
– Untermietzuschlag 12 78  
– Vertragsgestaltung 12 78 ff.  
**Untermietzuschlag** 12 34  
– Anspruch a. Erlaubniserteilung (Durchsetzung) 12 39  
– Übertragung d. Mieterrechte 12 45 ff.  
**Unternehmenspacht** 78 1 ff.  
– Arbeitnehmerschutz 78 22  
– Betriebspacht 78 1  
– Franchising 78 4  
– Hauptpflichten d. Verpächters 78 14  
– Hauptpflichten d. Pächters 78 7  
– Kündigung 78 19  
– Laufzeit 78 18  
– Teilbetriebspacht 78 3  
**Unzumutbarkeit de. Vertragsfortsetzung (Wohnraummiete)** 28 159 ff.  
– Abmahnung 28 165  
– Checkliste 28 173  
– Einzelfälle 28 167  
– Kündigungsfrist 28 161  
– Verschulden 28 162  
– Wichtiger Grund 28 160 ff.  
**Urinieren** 28 263  
**Verbraucherpreisindex** 22 43, 61 1  
– Harmonisierte ~ 61 19  
**Verjährung (Ansprüche Dritter gg. d. Mieter/Wohnraummiete)** 32 78, 79  
**Verjährung (Eintreten Dritter/Wohnraummiete)**  
32 80 ff.

– Beendigung v. Zwischenmietverhältnis 32 84  
– Inanspruchnahme d. vollmachtlosen Vertreters 32 87  
– Vermieterwechsel 32 80 ff.  
**Verjährung (Gewerberaummietrecht)** 68 1  
**Verjährung (Kaution/Wohnraummiete)**  
– Aufrechnung 32 31  
– Bankbürgschaft 32 33  
– Fälligkeit 32 30  
– Kautionsrückzahlung 32 29  
– Zahlungsanspruch 32 28 ff.  
**Verjährung (Mieteransprüche/Wohnraummiete)**  
32 66 ff.  
– Aufwendungsersatzansprüche 32 69  
– Mängelbeseitigungsanspruch 32 71  
– Minderungsrecht 32 73  
– Rechtliche Beendigung d. Mietverhältnis 32 66  
– Schadensersatzansprüche 32 74  
– Wegnahmeansprüche 32 77  
**Verjährung (Miete/Wohnraummiete)**  
– Auskunftsanspruch 32 10  
– Betriebskostenabrechnung 32 14 ff.  
– Miete 32 4  
– Mietpreisüberhöhung 32 12  
– Rückforderung bei Zahlung a. verspätete Abrechnung 32 27  
– Rückforderung geleisteter Voraussetzungen 32 26  
– Rückforderung überzahlter Betriebskosten 32 24  
– Rückforderung überzahlter Kostenmiete 32 6  
**Verjährung (Vermieteransprüche/Wohnraummiete)** 32 36 ff., 64  
– Anspruchsabtretung 32 65  
– Einzelfälle 32 55  
– Erfüllungsansprüche 32 37 ff.  
– Hemmung d. Verhandlung d. Mietparteien 32 56  
– Hemmung d. Verjährung 32 57 ff.  
– Nebenansprüche 32 54  
– Personenschäden 32 37  
– Schadensersatz nach Renovierung 32 47  
– Vernichtung/Untergang d. Mietsache 32 37  
**Verjährung (Wohnraummiete)** 32 1 ff.  
– Fristenberechnung 32 92  
– ~ als unzulässige Rechtsausübung 32 90  
– Verhältnis altes/neues Recht 32 91  
**Verjährungsfristen**  
– Übersicht 32 124  
**Verjährung (Abweichende Vereinbarungen/Wohnraummiete)** 32 88 ff.  
**Verlängerungsklausel**  
– Gesetzliche Schriftform 47 5  
**Vermieterhaftung**  
– Besitzenträumung 17 78  
– Gebrauchsgewährung 17 86 ff.  
– Gebrauchsüberlassung 17 78 ff.  
– Schlüsselübergabe 17 81  
– Überlassungszeitpunkt 17 79  
– Vertragsgemäßer Zustand d. Mietsache b. Übergabe 17 82

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Vermieterinsolvenz (Mietverhältnis/Gewerberaummiete)** 73 62 ff.
  - Aufrechnungsmöglichkeit d. Mieters 73 70
  - Erfüllungsanspruch 73 62
  - Kündigungs-/Rücktrittsrecht 73 66
  - Mietsicherheiten 73 72
  - Veräußerung d. Mietobjekts 73 73
  - Vorausverfügung über Miete 73 67
- Vermieterpfandrecht (Gewerberaummiete)** 63 32 ff.
  - Absonderung 63 36
  - Umfang 63 33
  - Untergang 63 34
  - Verwertung 63 35
- Vermieterpfandrecht (Wohnraummiete)** 26 70 ff.
  - Erlöschen 26 83
  - Forderung 26 74
  - Herausgabeanspruch 26 90
  - Pfandgläubiger 26 72
  - Pfandrecht 26 71
  - Pfändungsgegenstand 26 76
  - Selbsthilferecht 26 90
- Vermieterschutzrechtsversicherung** 2 1
- Vermieterversicherungen (Wohnraummiete)** 37 1 ff.
  - Schutzbereich 37 23 ff.
  - Spezial-/Zusatzversicherungen 37 2
- Versagung d. Untermieterlaubnis (Wohnraummiete)**
  - Ausdrückliche Ablehnung 28 553
  - Ausschluss d. Kündigungsrechts 28 569 ff.
  - Kündigungsrecht 28 564 ff.
  - Schweigen d. Vermieters 28 554
  - Sonderkündigungsrecht 28 549 ff.
  - Unklare Antworten d. Vermieters 28 556
  - Verhaltenstipps f. Mieter 28 560
  - Verhaltenstipps f. Vermieter 28 562
- Vertragsabschlussfreiheit** 8 1 ff.
  - Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz 8 18
  - Anfechtungserklärung 8 108
  - Anfechtungsfolgen 8 113
  - Anfechtungsfrist 8 108, 110
  - Angebotsänderungen 8 53
  - Angebotsannahmefrist 8 49
  - Angebotsbestimmtheit 8 44
  - Angebotsergänzungen 8 53
  - Annahme d. Schweigen 8 54
  - Arglistige Täuschung 8 98, 112
  - Aufklärungspflicht 8 105
  - Ausnahmen nach § 19 Abs. 3 AGG 8 31
  - Belegungsbindung 8 3
  - Benachteiligung nach AGG 8 27 ff.
  - Benachteiligungsfolgen 8 38
  - Bindungswirkung d. Angebots 8 45
  - Eigenschaftsirrtum 8 91
  - Einschränkung d. Hoheitsakte 8 2
  - Energieeinsparungsverordnung (Relevanz) 8 129 ff.
  - Erfüllungsinteresse 8 114
  - Ergänzende Vertragsauslegung 8 81, 84

- Erklärungsirrtum 8 91, 110
  - Ersatzwohnraum 8 11
  - Erstbegehungsgefahr 8 30
  - Essentialia negotii 8 87
  - Eventualanfechtung 8 110
  - Gemeinschaftlicher Irrtum 8 123
  - Grenzen 8 1
  - Haushaltshilfen 8 32
  - Haustürgeschäft 8 61
  - Inhaltsirrtum 8 91, 110
  - Kalkulationsirrtum 8 126
  - Konkludente(s) Angebot/Annahme 8 54
  - Mängel b. Vertragsschluss (Checkliste) 8 132
  - Mietbeginn 8 76
  - Mietgegenstand 8 70
  - Mietpreisbindung 8 3
  - Negatives Interesse 8 114
  - Offener Dissens 8 79
  - Ordnungsbehördliche Einweisung 8 16
  - Pflegepersonen 8 32
  - Preisgebundener Wohnraum 8 2
  - Privatautonomie 8 2
  - Rechtfertigungsgründe nach § 19 Abs. 3 AGG 8 31
  - Selbstauskunftsformulare 8 100
  - Sozialer Wohnungsbau 8 2
  - Sozialpflichtigkeit d. Eigentums 8 4 ff.
  - Störung d. Geschäftsgrundlage 8 119 ff.
  - Totaldissens 8 87
  - Versteckter Dissens 8 84
  - Vertragliche Bindungswirkung 8 81
  - Vertragsabschluss (Checkliste) 8 78
  - Vertrauensschaden 8 114
  - Werkdienstwohnungen 8 32
  - Widerrechtliche Drohung 8 98, 112
  - Willensmangel 8 89
  - Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot (§ 19 Abs. 1 AGG) 8 19
  - Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot (§ 19 Abs. 2 AGG) 8 26
  - Zweckentfremdungsgenehmigung 8 126
  - Zweckentfremdungsverbot 8 4
- Vertragsverlängerung (§ 545 BGB/Wohnraummiete)** 30 1 ff.
- Ablauf d. Mietzeit 30 3
  - Abweichende Vereinbarung 30 21
  - Darlegungs-/Beweislast 30 23
  - Gebrauchsfortsetzung d. Mieter 30 8
  - Rechtsfolgen 30 19
  - Widerspruchserklärung 30 11
  - Widerspruchsfrist 30 16
- Verweigerung d. Untervermietung (Wohnraummiete)** 28 174 ff.
- Beweislast 28 177
  - Checkliste 28 179
  - Kein wichtiger Grund 28 176
  - Kündigungserklärung 28 178
  - Verweigerte Erlaubnis 28 175
- Verwirkung (Aufwendungsersatz § 539 BGB)** 32 123

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Verwirkung (Außerordentliche Kündigungsbeifugnis/Vermieter/Wohnraummiete) 32 109, 110  
Verwirkung (Betriebskosten/Wohnraummiete) 32 115 ff.  
– Betriebskostenabrechnung 32 115  
– Umstandsmoment 32 117  
Verwirkung (Erfüllungsanspruch § 535 BGB) 32 122  
Verwirkung (Gewährleistung/Wohnraummiete) 32 121  
Verwirkung (Gewerberaummietrecht) 68 2 ff.  
– Betriebskostenabrechnung 68 6  
– Kündigungsbefugnis d. Vermieters 68 2  
– Mietzinsminderung 68 7  
– Nachforderung b. Wertsicherungsklauseln 68 9  
Verwirkung (Mieterhöhung/Wohnraummiete) 32 112 ff.  
– Indexmiete 32 113  
– Modernisierung § 539 BGB 32 114  
– Staffelmiete 32 112  
Verwirkung (Mietzahlung/Wohnraummiete) 32 100 ff.  
– ~ d. Mietminderungsrechts 32 100  
Verwirkung (Räumungs-/Herausgabebeanspruch/Wohnraummiete) 32 107  
Verwirkung (Räumungstitel/Wohnraummiete) 32 108  
Verwirkung (Rückerrstattung b. Mietpreiserhöhung/Wohnraummiete) 32 106  
Verwirkung (Rückerrstattung preisrechtswidriger Leistungen/Wohnraummiete) 32 101 ff.  
– ~ d. Auskunftsanspruchs 32 103  
– Formvorschriften 32 104  
– Kostenmieterrückerstattungsanspruch 32 101  
Verwirkung (Unterlassungsansprüche/Wohnraummiete) 32 120  
Verwirkung (Wohnraummiete)  
– Begriff 32 95 ff.  
– Umstandsmoment 32 98  
– Zeitmoment 32 97  
Videoüberwachung 15 82  
Vormietrecht (Wohnraummiete) 7 14 ff.  
– Ausübung 7 30  
– Bedeutung 7 21  
– Begriff 7 14  
– Begründung 7 26  
– Eintritt d. Vormietfalls 7 28  
– Leistungsstörungen 7 35  
– Vertragsgestaltung 7 38  
Vorzeitige Vertragsentlassung (Nachmieterstellung nach Treu und Glauben) 27 24 ff.  
– Deutlich überwiegenderes Mieterinteresse 27 26  
– Fehlende Nachmieterklausel 27 24  
– Kein besonderes Mieterinteresse 27 25  
– Persönliche Eignung d. Nachmieters 27 31  
– Wirtschaftliche Eignung d. Nachmieters 27 33  
Vorzeitige Vertragsentlassung (Nachmieterstellung nach Treu und Glauben/Wohnraummiete)  
– Erhebliche Vertragsrestlaufzeit 27 36  
– Übersicht Nachmieterstellung 27 40  
– Unberechtigte Ablehnung 27 38  
Vorzeitige Vertragsentlassung (Nachmieterstellung/Wohnraummiete) 27 22 ff.  
– Nachvertragliche Klausel 27 23  
– Vertragliche Klausel 27 22  
Vorzeitiger Mieterauszug (Wohnraummiete) 27 1 ff.  
– Ablesen d. Zählerstände 27 9  
– Eigennutzung 27 12  
– Eingeschränkte Mieterzahlungspflicht 27 5  
– Fehlende Gebrauchsermöglichung 27 16  
– Nicht marktgerechte Weitervermietung 27 16  
– Schlüsselüberlassung a. Mietinteressenten 27 10  
– Übersendung d. Wohnungsschlüssel 27 9  
– Zahlungspflicht 27 1 ff.  
Wach-/Sicherheitsdienst 15 77  
Waldgerechte Jagdausübung 77 273  
WarenhausVO 44 8  
Wärmedämmung 20 118  
Wärme 24 327  
– ~ bei verbundenen Anlagen 24 327  
Wärmecontracting 24 346 ff., 25 97 ff., 153  
– ~ bei Mietvertragsabschluss 24 348  
Wärmedämmung 24 364  
– Mangelhafte ~ 24 364  
Wärmezähler 24 314 ff.  
Warmwasser 20 116, 24 327  
– ~ bei verbundenen Anlagen 24 327  
Warmwasserkostenverteiler 24 319  
Warmwasserzähler 24 314  
Wartung (Gewerberaummiete) 58 43  
Wartungspflichten (Übertragung a. d. Mieter) 19 314 ff.  
– Formularvereinbarungen 19 320  
– Individualvereinbarungen 19 319  
Wartungspflichten (Wohnraummietrecht) 19 314 ff.  
– Prüfungspflichten 19 314  
Wäscheleine 3 46  
Wäscheschleuder 24 140  
Wäschetrockner 24 140  
Waschküche 15 27  
Waschmaschine 24 139  
– Gemeinschafts-~ 24 140  
Waschraum 20 117  
Wasseruhr 20 119  
WEG-Anlagen  
– Benutzungsordnungen 15 99  
Wertsicherungsklausel 61 10  
– Unwirksamkeit 61 10  
Wildhege 77 273  
Wildkanninchen 77 234  
Wohngebäudeversicherung (Wohnraummiete) 37 3 ff.  
– Entschädigungsleistungen 37 8  
– Grob fahrlässiger/Vorsätzlicher Versicherungsfall 37 11

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Rechtsgrundlagen 37 3
- Versicherte Gefahren 37 7
- Versicherte Sachen 37 4
- Wiederherstellungsklausel 37 10
- Wohngeld**
  - Abrechnungsguthaben 39 152
  - Jahresabrechnung 39 147
  - Spitzentbeträge 39 150
  - Umlegbare Kosten 39 146
  - Vorschussrückstände 39 150
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) 25 1 ff.**
  - Bindungszeit 25 5
  - Höchstzulässige Miete 25 4
  - Inhalt 25 2
  - Mieterhöhung 25 5
  - Neue Landesgesetze 25 7
  - Unterschiede z. bisherigen Förderung 25 6
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Betriebskosten) 25 131 ff.**
  - Abwasser 25 144
  - Garagen 25 145
  - Jahresfrist 25 155
  - Müllabfuhr 25 144
  - Umlagefähigkeit 25 132
  - Umlagemaßstab 25 135
  - Verteilung b. gemischt genutzten Objekten 25 140
  - Vorauszahlungserhöhung 25 161
  - Wärmecontracting 25 153
  - Wasser 25 143
  - Wirtschaftseinheit 25 152
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Einmalige Mieterleistungen) 25 116 ff.**
  - Arbeitsübernahme 25 127
  - Kauf v. Gegenständen 25 127
  - Kautions 25 123
  - Mieterdarlehen z. Wohnungsbau 25 120
  - Mietererstattungsanspruch 25 129
  - Mietvorauszahlung 25 120
  - Möblierungszuschlag 25 127
  - Übernahme v. Finanzierungsbeiträgen d. Nachmieter 25 121
  - Übernahme v. Kleinreparaturen 25 117
  - Übernahme v. Schönheitsreparaturen 25 117
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Mieterhöhung z. Ende öffentliche Bindung) 25 171 ff.**
  - Anzuwendende Vorschriften 25 171
  - Auskunftsanspruch 25 178
  - Erhöhungszeitpunkt 25 172
  - Fehlbelegungabgabe 25 173
  - Kappungsgrenze 25 173
  - Muster Mieterhöhungsverlangen 25 177
  - Staffelmiete 25 184
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Rückzahlung öffentliche Mittel) 25 162 ff.**
  - Sonstige öffentliche Förderung 25 166
  - Sozialer Wohnungsbau 25 162
  - Wohnungseigentum 25 167
  - Wohnungsfürsorgemittel 25 165
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Umwandlung i. Wohnungseigentum) 25 185 ff.**
  - Kündigungsschutz 25 197
  - Verfahren 25 185
  - Vorkaufsrecht 25 191
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG; Verstöße gg. Öff. Bindung) 25 200 ff.**
  - Fehlbelegung 25 204
  - Mietpreisüberhöhung 25 202
  - Verstoßfolgen 25 215 ff.
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) (Schadensersatz)**
  - Eigenheim 25 234
  - Eigentumswohnung 25 234
  - Fehlbelegung 25 224
  - Geltungsbereich §§ 25,16 WoBindG 25 236
  - Rechtsnachfolge 25 226
  - Verstoßbehebung 25 227
  - Zweckentfremdung 25 225
- Wohnraummiete**
  - Abgrenzung zur Geschäftsraummiete 15 1 ff.
  - Abwendungsbefugnis 15 86
  - Anzeigepflichten d. Mieters 15 55 ff.
  - Aufklärungspflicht d. Vermieters 15 79
  - Aufwendungsersatzpflicht d. Vermieters 15 84 f.
  - Bauliche Veränderungen 15 10
  - Duldung d. Wegnahme v. Einrichtungen 15 86
  - Duldung v. Verbesserungsmaßnahmen 15 48
  - Funk & Fernsehen 15 17
  - Fürsorgepflicht d. Vermieters 15 79
  - Füttern v. Vögeln 15 34
  - Gartennutzung 15 18
  - Gärtnerische Umgestaltungen 15 21
  - Gebrauchsgewährungspflicht d. Vermieters 15 71 ff.
  - Gebrauchspflicht 15 41
  - Gebrauchsrechte d. Mieters 15 4
  - Gemeinschaftsflächen 15 25 ff.
  - Gemeinschaftsräume 15 25 ff.
  - Geräuschenwicklung 15 7
  - Gewerbliche Nutzung 15 30 ff.
  - Grenzen d. vertragsgemäßen Gebrauchs 15 59 ff.
  - Grillen a. Balkon 15 35
  - Haushaltsgeräte 15 38
  - Immissionsschutz 15 35
  - Instandhaltung 15 43
  - Instandhaltungspflicht d. Vermieters 15 78
  - Instandsetzung 15 43
  - Instandsetzungspflicht d. Vermieters 15 78
  - Maßnahmen z. Mietsachenerhaltung 15 44 ff.
  - Mieterrechte b. Pflichtverletzungen d. Vermieters 15 91 ff.
  - Möblierung 15 38
  - Musizieren 15 37
  - Nachtruhezeit 15 34
  - Nutzung v. Bad/Balkon 15 33
  - Obhutspflichten d. Mieters 15 49 ff.
  - Rauchen 15 39
  - Reinigungspflicht d. Vermieters 15 80 ff.

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Störungsabwehr 15 76
- Tierhaltung 15 32
- Treuepflicht d. Vermieters 15 79
- Überbelegung 15 6
- Überlassung an Dritte 15 29
- Überlassungspflicht d. Vermieters 15 67 ff.
- Überwachungspflicht d. Vermieters 15 80 ff.
- Verkehrssicherungspflicht d. Vermieters 15 80 ff.
- Vermieterrechte bei Mieterpflichtverletzungen 15 63 ff.
- Verpflichtung d. Vermieters z. Immissionsabwehr 15 75
- Waschmaschinen 15 38
- Wohnungsbesichtigung d. Vermieter 15 129 ff.
- Wohnungszutritt d. Vermieter 15 129 ff.
- Wohnraummiete (Alt-Zeitmietvertrag m. Bestandsschutz)** 29 74 ff.
- Fortsetzungsverlangen gem. § 564c Abs. 1 BGB 29 77
- Gerichtliche Geltendmachung 29 88
- Sozialklausel gem. § 566b Abs. 5 BGB 29 89
- Vermitereinverständnis 29 84
- Vermieterwiderspruch 29 85
- Verspätetes Fortsetzungsverlangen 29 81
- Wiederholte Sozialklauselanwendung 29 94
- Wohnraummiete (Beendigung d. öffentlich-rechtlichen Gründe)** 29 188 ff.
- Wohnraummiete (Beendigung ohne Kündigung)** 29 1 ff.
- Bedingter Mietvertrag 29 17
- Befristung 29 5
- Befristung d. richterlichen Gestaltungsakt 29 21
- Kettenmietvertrag 29 24
- Laufzeit von mehr als 30 Jahren 29 14
- Option 29 9 ff.
- Rechtsnatur 29 1
- Verlängerungsregelung 29 7 ff.
- Vertrag a. Lebenszeit 29 15
- Wohnraummiete (Einstweilige Räumungsverfügung)** 28 321 ff.
- Wohnraummiete (Formfragen)** 9 1 ff.
- Wohnraummiete (Genossenschaftswohnung)** 33 153 ff.
- Musternutzungsverträge 33 160
- Mustersatzung 33 159
- Ordnungspolitik 33 162
- Rechtsquellen 33 158
- Wohnraummiete (Genossenschaftswohnung/Nutzungsentgelt)** 33 185 ff.
- Beendigung d. Mitgliedschaft 33 245
- Betriebskosten 33 202
- Einziehung d. Ehegatten u. Kinder 33 224
- Erbgang 33 263
- Höhe 33 186
- Kündigung 33 229 ff.
- Mietsicherheit 33 200
- Minderung 33 215

- Nutzungsentgeltsänderungen 33 206
- Objektbezogene Kostenmiete 33 189
- Schönheitsreparaturen 33 217
- Sonderzahlungen 33 205
- Ungleichbehandlungsfolgen 33 194
- Wiedereinsetzung i. d. gekündigte Wohnung 33 241
- Wohnungsbereitstellung 33 222
- Wohnwerbezogene Kostenmiete a. Vergleichsmietenbasis 33 191
- Wohnwert-/Unternehmensbezogene Kostenmiete 33 190
- Wohnraummiete (Genossenschaftswohnung/Nutzungsverhältnis)** 33 166 ff.
- Förderzweck 33 175
- Genossenschaftsrecht 33 171
- Genossenschaftsrechtliche Wertungen 33 174 ff.
- Gleichbehandlungsgrundsatz 33 179
- Mietrecht 33 167
- Rechtsnatur 33 166
- Wohnraummiete (Mandataannahme-/bearbeitung-/abwicklung)** 1 1 ff.
- Checkliste Außerordentliche befristete (Ver-)Mieterkündigung 1 17
- Checkliste außerordentliche fristlose Kündigung 1 18
- Checkliste Betriebskostenabrechnung 1 10
- Checkliste Betriebskostenpauschalenerhöhung (§ 560 BGB) 1 13
- Checkliste Betriebskostenumlagevereinbarung 1 9
- Checkliste Fortsetzungsverlangen d. Mieters 1 25
- Checkliste Klage a. Erhöhung d. Betriebskostenpauschale 1 28
- Checkliste Mandatsabschluss 1 30
- Checkliste Mandatsannahme 1 2
- Checkliste Mieterhöhungsklage (§ 558 BGB) 1 26
- Checkliste Mieterhöhungsklage (§ 559 BGB) 1 27
- Checkliste Mieterhöhungsverlangen (§§ 558 ff. BGB) 1 11
- Checkliste Mieterhöhungsverlangen (§ 559 BGB) 1 12
- Checkliste Mietgebrauch 1 4
- Checkliste Mietminderung 1 5
- Checkliste Mietminderungsberechnung 1 6
- Checkliste Mietstruktur 1 8
- Checkliste Ordentliche Vermieterkündigung 1 16
- Checkliste Räumungsklage (Wohnraummiet-sachen) 1 29
- Checkliste Vertragsschluss 1 3
- Kündigungsfristentabellen (Wohnraummiet-recht) 1 19 ff.
- Mieterhöhungsfristentabellen (Preisfreie Woh-nungen) 1 14
- Mieterhöhungsfristentabellen (Preisgebundener Wohnraum) 1 15

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Wohnraummiete (Mängelhaftung/Gewährleistungsausschlüsse)** 18 31 ff.  
– Gesetzliche Ausschlüsse 18 31 ff.  
– Vertragliche Ausschlüsse 18 41 ff.
- Wohnraummiete (Mängel/Sachmängelhaftung)** 18 1 ff.  
– Abgrenzung zugesicherter Eigenschaften 18 4  
– Begriff 18 1  
– Erheblichkeit 18 2  
– Minderung 18 5  
– Schadensersatz § 536a BGB 18 6
- Wohnraummiete (Mietaufhebungsvertrag)** 29 155 ff.  
– Ersatzmieterklausel 29 171 ff.  
– Formbedürftigkeit 29 162  
– Inhalt 29 182  
– Muster 29 187  
– Nachmieterproblematik 29 181  
– Nachmieterstellung b. fehlender Vereinbarung 29 177  
– Vertragsauslegung 29 169  
– Zustandekommen d. Vertrags 29 156 ff.
- Wohnraummiete (Qualifizierter Zeitmietvertrag)** 29 28 ff.  
– Auflösende Bedingung 29 150  
– Auskunfts-/Fortsetzungsverlangen 29 60  
– Befristungsgründe 29 35 ff.  
– Mieterhöhung 29 119 ff.  
– Objektweiter Nutzung d. Mieter 29 129 ff.  
– Rechtsfolgen 29 70  
– Schlussmitteilung bei Alt-Zeitmietverträgen 29 55  
– Vertragliches Rücktrittsrecht 29 148  
– Verwendungsverzögerung 29 66
- Wohnraummiete (Qualifizierter Zeitmietvertrag/AGB-Recht)** 29 111 ff.  
– Auswirkungen d. Unklarheitenregelung (§ 305c Abs. 2 BGB) 29 116  
– Grenzen d. Befristungsvereinbarung 29 112
- Wohnraummiete (Qualifizierter Zeitmietvertrag/ Kündigungsausschluss)** 29 96 ff.  
– Formularklauseln 29 103 ff.  
– Individualvereinbarungen 29 100
- Wohnraummiete (Qualifizierter Zeitmietvertrag/Mieteranspruch a. vorzeitige Entlassung)** 29 133 ff.  
– Eigentümlicher Mieterauszug 29 145  
– Ersatzmieterstellung 29 135  
– Fehlende Schriftform 29 142  
– Verweigerung d. Unternehmerlaubnis 29 137
- Wohnraummiete (Rechtliche Einordnung)** 6 1 ff.  
– Abgrenzung z. dinglichem Wohnrecht 6 14  
– Abgrenzung z. Leihen 6 10  
– Abgrenzung z. Pacht 6 7  
– Abgrenzung z. Unterbringung Obdachloser (Einweisung) 6 16  
– Abgrenzung z. Verwahrungsvertrag 6 21  
– Begriff 6 4
- Wohnraummiete (Rechtsmängelhaftung)** 18 17 ff.  
– Anfänglicher Rechtsmangel 18 23
- Doppelvermietung 18 19  
– Folge 18 22  
– Unerlaubte Untervermietung 18 20  
– Wohnungseigentümergemeinschaft 18 21
- Wohnraummiete (Sachmängelhaftung)**  
– Kündigung 18 12
- Wohnraummiete (Sicherungsanordnung § 283a ZPO)** 28 327
- Wohnraummiete (Überlassung/Betrieb)** 14 1 ff.  
– Abnahme 14 4  
– Abnahmeprotokoll 14 6  
– Mieter-/Vermieterannahmeverzug 14 7  
– Problemfälle 14 10 ff.  
– Übergabe 14 1  
– Überlassung a. Dritte 14 8
- Wohnraummiete (Veräußerung)** 14 16 ff.  
– Anwaltliche Vertretung 14 54 ff.  
– Anwaltliche Vertretung (Checkliste Vorgehensweise) 14 74  
– Anwendungsbereich 14 20 ff.  
– Gemeinschaftseigentum 14 32  
– Kauf bricht nicht Miete 14 16  
– Ketteneauflassung 14 36  
– Miteigentümergemeinschaft 14 25 ff.  
– Sondereigentum 14 33  
– Veräußerungsfolgen 14 40 ff.  
– Zielsetzung 14 17
- Wohnraummiete (Vermietete Eigentumswohnung)** 33 1 ff.  
– Anpassungsklauseln a. wohnungseigentumsrechtliche Bindungen 33 41  
– Betriebskostenabrechnung 33 9 ff.  
– Betriebskostenumlage 33 9 ff.  
– Konflikt Wohnungseigentums-/Mietrecht 33 1  
– Mängel i. Gemeinschaftseigentum 33 38  
– Versorgungssperre 33 34  
– Vertrag trotz Vermietungsbeschränkungen 33 4  
– Willensbildungen d. Eigentümer über bauliche Veränderungen 33 28 ff.  
– Wohnungseigentumsrechtswidrige Gebrauchsrechteeinräumung 33 16 ff.
- Wohnraummiete (Vermietete Eigentumswohnung/Umwandlungsfall)** 33 44 ff.  
– Bisherige Rechtslage 33 55  
– Erwerberkündigung 33 56  
– Mieterverkaufsrecht 33 49  
– Neuregelungen 33 69  
– Umwandlungsfalle 33 45
- Wohnraummiete (Vermietete Eigentumswohnung/Werkmietwohnung)** 33 83 ff.  
– Auskunftsverlangen (Muster) 33 108  
– Mieterhöhung 33 128  
– Mietverhältnisbeendigung 33 100 ff.  
– Mietvertrag 33 84  
– Mitbestimmungsrecht d. Betriebsrats (§ 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG) 33 95 ff.  
– Sozialklausel bei Kündigung 33 123  
– Übergang d. Miet-/Arbeitsverhältnis a. Erwerber 33 131
- Wohnraummiete (Vorvertragliche Rechte/Pflichten)** 7 1 ff.

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Wohnraummiete (Werkdienstverhältnis § 576b BGB) 33 132 ff.

- Begriff 33 132
- Gerichtsstand 33 151
- Mietverhältnisbeendigung gem. § 576 BGB 33 137
- Überlassung 33 135

### Wohnraummiete (Rechtliche Einordnung)

- Abgrenzung z. Gewerberaummietverhältnis 6 23
- Abgrenzung z. Mischmietverhältnis 6 24
- Wohnraummietsache 51 1 ff.
- Vertragsgegenstand 51 1
- Wohnraummietsache (Nachträgl. Veränderung d. Mietobjekts) 51 5 ff.
- Bauliche Veränderungen d. Mieters 51 7
- Bauliche Veränderungen d. Vermieters 51 11
- Vertraglicher Vorbehalt 51 5

### Wohnraummietsache (Option)

- Rechtsfolge 53 16
- Schriftform 53 15
- Vertragliche Regelung 53 1

### Wohnraummietvertrag

- Änderungsvorbehalt 13 6 f.
- Bauliche Veränderungen 13 8 ff.
- Bestandteile 13 4

### Energieeinsparung 13 15

- Erhaltungsmaßnahmen 13 12

### Essentialia 13 1

- Gegenstand 13 1 ff.

### Nebenkosten 13 3

### Nebenräume 13 3

### Schaffung neuen Wohnraums 13 15

### Verbesserungen 13 15

### Zubehör 13 4

### Wohnraummietvertrag (Außerordentlich fristlose Kündigung d. Mieters) 28 64 ff.

- Bedeutung 28 73
- Erklärungszugang 28 67
- Fehlende Gebrauchsgewährung 28 65, 75 ff.
- Gesundheitsgefährdung 28 65

### Wohnraummietvertrag (Gebrauchsüberlassung)

#### 12 1 ff.

### Gebrauchsüberlassung 12 1 ff.

### Wohnraummietvertrag (Kündigung i. Allgemeinen)

#### – Allgemeiner Erklärungsinhalt 28 32

#### – Außerordentliche befristete ~ 28 6

#### – Außerordentliche unbefristete ~ 28 4

#### – Bedingte ~ 28 49

#### – Begriff 28 1

#### – Checkliste Kündigungserklärung 28 63

#### – Erklärungsbegründung 28 40

#### – Erklärungsempfänger 28 20 ff.

#### – Erklärungsübermittlung 28 57 ff.

#### – Erklärungsumdeutung 28 33

#### – Ermächtigung 28 17

#### – Form 28 52

#### – Fristlose ~ 28 51

#### – Gesetzliche Stellvertretung 28 12

#### – Hilfsweise ~ 28 49

### – Nachreichen von Gründen 28 40

- Ordentliche befristete ~ 28 3
- Personenmehrheit 28 9
- Rechtsgeschäftliche Stellvertretung 28 13
- Stellvertretung (Widerspruchsmöglichkeit) 28 14
- Teilkündigung 28 44
- Vertragspartei 28 7
- Zugangsnotwendigkeit 28 56

### Wohnraummietvertrag (Mietermehrheit) 11 69 ff.

- Ehegatten 11 78 ff.
- Gerichtliche Wohnraumzuweisung 11 243 ff.
- Hausbesetzung 11 155 ff.
- Juristische Personen 11 72
- Natürliche Personen 11 69
- Nichteheliche Lebensgemeinschaften 11 92 ff.
- Personenzusammenschlüsse 11 121 ff.
- Rechtsnachfolge 11 191 ff.
- Schönheitsreparaturen 11 222
- Stellvertretung 11 146 ff.
- Wohngemeinschaften 11 109 ff.

### Wohnraummietvertrag (mit mehr als 30-jähriger Dauer) 28 572 ff.

- Abdwingbarkeit 28 582
- Fehlende Ausübungsfrist 28 581
- Kündigungfristbeginn 28 576
- Schriftform 28 577
- Vermieterkündigung 28 578 ff.
- Voraussetzungen 28 574

### Wohnraummietvertrag (Nießbrauch)

- Auswirkungen d. Beendigung 11 20
- Besonderheiten i. Mietverhältnis 11 18
- Vertragsabschluss 11 16

### Wohnraummietvertrag (Parteien) 11 1 ff.

- Gesetzliche Vertragsgrundlage 11 4
- Grundbucheinsicht 11 2

### Vertragsklarheit 11 2

### Wohnraummietvertrag (Parteien/Vermieter)

- Dingliches Wohnrecht 11 9
- Erbbauberechtigte 11 8

### Grundsatz der Alleinvertretung 11 13

### Juristische Personen 11 10

### Natürliche Personen 11 6

### Personen-Handelgesellschaft 11 14

### Wohnraummietvertrag (Tod v. Vertragspartei)

#### 11 288 ff.

- Alleinmietertod 11 304 ff.
- Altverbündlichkeiten 11 412 ff.
- Beratungscheckliste 11 450
- Haftungs-/Ausgleichsregelungen 11 402 ff.
- Mehrmiertertod 11 372 ff.
- Mietertod 11 294
- Nachlassinsolvenz 11 443
- Nachrangige Fortsetzung (Erben) 11 422 ff.
- Sonderfälle 11 394 ff.
- Sonderkündigungsrecht d. Miterben 11 425 ff.
- Sozialklausel 11 440
- Sozialwohnungen 11 444
- Testamentsvollstreckung 11 441
- Tod 11 289 ff.
- Vermieterkündigung 11 437

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Vermietertod 11 292
- Wirkungen a. abgegebene Erklärungen 11 446
- Wohnraummietvertrag (Vermietermehrheit)**  
11 25 ff.
  - Abgabe v. Willenserklärungen 11 26
  - Bruchteilsgemeinschaft 11 68
  - Ehegatten 11 54
  - Empfang v. Willenserklärungen 11 43
  - Fehlende Identität Eigentümer/Vermieter 11 34 ff.
  - Formulierungsvorschlag 11 31
  - Gemeinschaftsaufhebung 11 51
  - Gesamthandsgemeinschaft 11 64
  - Gesellschaft bürgerlichen Rechts 11 57
  - Insolvenzverwalter 11 144
  - Lebensgemeinschaften 11 56
  - Mehrheitsbeschluss 11 49
  - Pattsituation 11 51
  - Rechtsnachfolge 11 158 ff.
  - Stellvertretung 11 127 ff.
  - Veräußerung 11 166 ff.
  - Vollmachtsklausel 11 44
  - Vollmachtslösung 11 40
  - Zwangsverwalter 11 143
- Wohnraummietzeit (Vertragslaufzeit)** 53 1 ff.
  - Feste Laufzeit 53 1
  - Kündigungs-/Widerspruchsklausel 53 8
  - Verlängerung a. unbestimmte Zeit 53 7
  - Verlängerung u. bestimmte Zeit 53 5
- Wohnraumzuweisung**
  - Antragsinhalt 11 262
  - Antragszeitpunkt 11 258
  - Einvernehmliche Regelung 11 244
  - Entscheidungswirkung 11 275
  - Gewaltvorkommisse 11 282
  - Mögliche Entscheidungen 11 272
  - Neue Bundesländer 11 251
  - Rechtsmittel 11 280
  - Regelungsbedürfnis 11 253
  - Sicherung v. Zahlungsansprüchen 11 278
  - Verfahrensbeteiligte 11 267
- Wohnungsabschlusstür** 15 76
- Wohnungsbau** 23 52 ff.
  - Freifinanzierter ~ 23 54
  - Öffentlicher gefördeter ~ 23 53
- Wohnungsbesichtigung (d. Vermieter)** 15 129 ff.
  - ~ zur Ablesung v. Messeinrichtungen 15 141
  - Ankündigung d. Besichtigung 15 143
  - ~ zur Behebung v. Mängeln/Schäden 15 134
  - Besondere Belange d. Mieters 15 147
  - Eigenmächtige Besichtigungen 15 149
  - Formulklauseln 15 154
  - Gerichtliche Inanspruchnahme 15 150
  - Gesetzliche Regelung 15 129 ff.
  - ~ mit Handwerkern, Gutachtern, Sachverständigen 15 138
  - Häufigkeit/Dauer 15 148
  - Individualvereinbarungen 15 153
  - ~ mit Kauf-/Mietinteressenten 15 136
  - Terminabstimmung 15 139
  - Übermaßverbot 15 135
  - ~ zur Überprüfung des Zustands 15 132
  - Zeitliche Einschränkungen 15 144
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)** 22 39
- Wohnungsmietvertrag (Fehlender Kündigungsschutz)** 28 501 ff.
  - Ferienhäuser/Ferienwohnungen 28 504
  - Juristische Personen d. öffentlichen Rechts 28 505
  - Möblierter Einliegerwohnraum 28 502
  - Privater Träger der Wohlfahrtspflege 28 505
  - Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch 28 501
- Wohnungsmietvertrag (Fristlose Kündigung d. Vermieters)** 28 180 ff., 232 ff.
  - Abmahnung 28 233
  - Beispiele Fälle 28 263
  - Beschaffung v. Informationen 28 192
  - Frist 28 187
  - Geballte Kündigung 28 230
  - Honorarvereinbarung 28 195
  - Kündigungsform 28 199
  - Kündigungsinhalt 28 216
  - Kündigungsverspruch 28 221
  - Kündigungszugang 28 223
  - Mieterverhalten nach Kündigung 28 196
  - Nachschieben von Kündigungsgründen 28 213
  - Reform d. Kündigungsverordnungen 28 182
  - Taktische Überlegungen 28 182
  - Unerlaubte Gebrauchsüberlassung 28 240 ff.
  - Untervermietertrick 28 229
  - Verhältnis z. anderen Kündigungstatbeständen 28 236 ff.
  - Vollmacht 28 200
  - Vollmachtsklauseln 28 227
  - Weitere Kündigungsmöglichkeiten 28 211
- Wohnungsmietvertrag (Gefährdung d. Mietsache)** 28 259 ff.
- Wohnungsmietvertrag (Geminderter Kündigungsschutz)** 28 490 ff.
  - Einliegerwohnraum 28 491
  - Jugend-/Studentenwohnheim 28 499
  - Werkmietwohnungen 28 500
- Wohnungsmietvertrag (Kündigung wg. Zahlungsverzug)**
  - Fälligkeit 28 275
  - Fristgemäß~ 28 305 ff.
  - Fristlose ~ 28 305 ff.
  - Kündigungsmodalitäten 28 266 ff.
  - Kündigungstatbestände 28 286 ff.
  - Leistung unter Vorbehalt 28 277
  - Mieter als Vermieter 28 285
  - Mietminderung 28 277
  - Mietrückstand 28 265
  - Schonfrist 28 293
  - Unregelmäßige Mietzahlungen 28 281 ff.
  - Verzug mit Sicherheitsleistung 28 311
  - ~ wg. laufender verspäteter Zahlungen 28 309
- Wohnungsmietvertrag (Kündigungswiderspruch)** 28 509 ff.
  - Alter 28 528
  - Ausbildung 28 529

## magere Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Beruf 28 531
- Doppelumzug 28 530
- Erhebliche Investitionen 28 532
- Fehlender Ersatzwohnraum 28 525
- Form 28 513
- Frist 28 513
- Kinder 28 531
- Krankheit 28 529
- Lange Wohndauer 28 531
- Sozialklausel 28 509
- Wohnungsmietvertrag (Ordentliche befristete Kündigung d. Mieters)** 28 336 ff.
  - Abweichende Vereinbarungen 28 345
  - Befristeter Kündigungsausschluss 28 351
  - Belästigungen 28 381
  - Berechtigtes Kündigungsinteresse 28 371 ff.
  - Beschränkungen 28 364
  - Form 28 354
  - Frist 28 356
  - Fristen 28 337 ff.
  - Rechtsnatur 28 336
  - Unbefugte Gebrauchsüberlassung 28 380
  - Vertragswidriger Gebrauch 28 381
- Wohnungsmietvertrag (Ordentliche befristete Kündigung d. Vermieters)**
  - Abrisskündigung 28 487
  - Betriebsbedarf 28 486
  - Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung 28 448
  - Miete m. gemindertem Kündigungsschutz 28 490
  - Nicht sozial adäquate Nutzung 28 485
  - Öffentlich-rechtliche Gründe 28 484
  - Teilkündigung 28 488
- Wohnungsmietvertrag (Schadensersatz unberechtigte Kündigung)** 28 535 ff.
- Wohnungsmietvertrag (Sonderkündigungsrechte d. Mieters)** 28 548 ff.
  - Begriff 28 548
  - ~ wg. Versagung d. Untermieterlaubnis 28 549 ff.
- Wohnungsmietvertrag (Unerlaubte Gebrauchsüberlassung)** 28 240 ff.
  - Anspruch a. Erlaubnis 28 241
  - Fälle d. unerlaubten Gebrauchsüberlassung 28 249
  - Gebrauchsüberlassung 28 244
  - Räumungsvollstreckung bei Drittbesitz 28 253
- Wohnungsmietvertrag (Unzumutbarkeit d. Fortsetzung)**
  - Einzelfälle 28 319
  - Mietrechtsreform 28 312 ff.
- Wohnungstür** 20 120
- Wohnungsvermittler** 33 3 ff.
  - Aufwendungen 33 22
  - Auslagen 33 22
  - Ausschluss d. Provisionsanspruchs 33 8 ff.
  - Einfacher Maklerauftrag (Muster) 33 6
  - Entgeltanspruch 33 3
  - Erfolgsunabhängige Provisionen 33 18
  - Mietinteressenvertrag (Muster) 33 5
- Monatsmiete 33 21
- Provisionshöhe 33 20
- Provisionsteilung 33 19
- Sonstige Dienste 33 23
- Unwirksame Formularklauseln 33 7
- Verflechter 33 13
- Verwaltungsaufgaben 33 15
- WEG-Verwalter 33 16
- Wirtschaftliche Beteiligung 33 17
- Wohnungsvermittler (Vertragsstrafe)** 33
- Begrenzung 33 24
- Rückzahlung 33 25
- Wohnungsvermittlung** 33 1 ff.
  - Gesetz z. Regelung d. Wohnungsvermittlung (WoVermG) 33 1
- Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG)**
  - Anwendungsbereich 33 1
- Wohnungszutritt (d. Vermieter)** 15 129 ff.
- Zeitmietvertrag (Wohnraummiete)** 28 596
- Zimmerlautstärke** 15 104
- Zutritt (z. Räumlichkeiten)** 3 47
- Zwangsvorsteigerung** 39 46 ff.
  - Gewerberaummiete 39 46
  - Wohnraummiete 39 46
- Zwangsvorsteigerung (Wohnraummiete)**
  - Beschlagnahme 39 50
  - Rechtswirkungen 39 50
  - Verwertung 39 47
  - Zuschlagserteilung 39 50
- Zwangsvorsteigerung (Zuschlag/Wohnraummiete)** 39 75 ff.
  - Baukostenzuschüsse d. Mieters 39 83
  - Mietsicherheiten 39 81
  - Mietzahlungen 39 81
  - Rechtsnachfolge d. Erstehers 39 79
  - Sonderkündigungsrecht d. Erstehers 39 85
  - Vorausverfügungen 39 81
- Zwangsvorwaltung**
  - Gewerberaummiete 39 46
  - Wohnraummiete 39 46 ff.
- Zwangsvorwaltung (Beendigung/Wohnraummiete)**
  - Aufhebung nach Zuschlag i. Zwangsvorsteigerungsverfahren 39 157
  - Aufhebung ohne Zuschlag 39 155
  - Aufhebungsbeschluss 39 154
  - Beendigung 39 154 ff.
- Zwangsvorwaltung (Gewerberaum)** 72 25 ff.
  - Gewerbliche Grundstücksnutzung 72 2
  - Wohnraummietverhältnisse 72 1
- Zwangsvorwaltung (Mietvertragsabschluss d. Zwangsvorwalters/Wohnraummiete)** 39 109 ff.
  - Festmietverträge 39 110
  - Haftungsfreizeichnung 39 112
  - Laufende Mietverhältnisse 39 118 ff.
  - Öffentliche Lasten 39 142
  - Wohngeld 39 143 ff.
- Zwangsvorwaltung (Wohnraummiete)**
  - Aufrechnung 39 71

## Sachverzeichnis

fette Zahlen = §§

- Beschlagnahme 39 50
- Beschlagnahmefang 39 60, 98
- Einwirkung a. d. Mietverhältnis 39 66
- Fortbestand d. Mietverhältnis 39 63
- Konkurrenz m. anderen Vollstreckungsmaßnahmen/Insolvenz 39 96
- Konkurrenz m. Insolvenz 39 58
- Rechtsgeschäfte 39 70
- Rechtswirkungen 39 47
- Stellung/Befugnisse d. Zwangsverwalters 39 104 ff.
- Verfahrensaufhebung-/Einstellung 39 74
- Verwertung 39 46
- Voraussetzungen 39 56, 95
- Vorausverfügungen 39 67, 101
- Vorauszahlungen 39 101
- Zuschlag 39 75
- Zuschlagserteilung 39 50
- Zwangsvollstreckung (Erwirkung v. Handlungen/Unterlassungen/Wohnraummiete)** 39 1 ff.
  - Beheizung v. Mieträumlichkeiten 39 7
  - Beseitigung v. Feuchtigkeitsschäden 39 8
  - Durchführung v. Reinigungsarbeiten 39 6
  - Nebenkostenerteilung 39 2
  - Wegschaffen v. Haustieren 39 4
- Zwangsvollstreckung (Gewerberaum)** 72 25 ff.
  - Gewerbliche Grundstücksnutzung 72 2
  - Wohnraummietverhältnisse 72 1
- Zwangsvollstreckung (Räumungs-/Herausgabeanspruch/Gewerberaum)** 72 1 ff., 24
  - Berliner Modell 72 7
  - Beschränkter Vollstreckungsauftrag 72 13
- Frankfurter Modell 72 23
- Hamburger Modell 72 22
- Herausgabe 72 3
- Räumung 72 3
- Räumungstitel 72 1
- Zwangsvollstreckung (Räumungs-/Herausgabeanspruch/Wohnraummiete)** 39 9 ff.
  - Räumungskostenvorschuss 39 40
  - Räumungsschuldner 39 11
  - Räumungstitel 39 9
  - Teilweise Räumung 39 38
  - Untermieter 39 17
  - Vollständige Räumung 39 28
  - Vor-/untergeschobener Untermieter 39 19
  - Weitere Bewohner 39 15
- Zweckentfremdung (Auswirkungen a. bestehendes Mietverhältnis/Wohnraummiete)**
  - Vertragsanfechtung 34 45
  - Vertragsaufhebung 34 45
  - Vertragskündigung 34 45
  - Wiederzuführung z. Wohnungsmarkt 34 44
- Zweckentfremdung (Bedingungen/Befristungen/Auflagen/Wohnraummiete)** 34 33 ff.
  - Auflagen 34 36
  - Ausgleichszahlungen 34 36
  - Bedingungen 34 35
  - Befristung 34 34
  - Rechtsbehelfe 34 39
- Zweckentfremdung (Genehmigung/Wohnraummiete)** 34 24 ff.
  - Überwiegende öffentliche Interessen 34 27
  - Überwiegende private Interessen 34 28